



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Anniina Perälä

HUONEISTON HALLINTAANOTTO
ASUNTO-OSAKEYHTIÖN
PAKKOKEINONA ASUNTO-
OSAKEYHTIÖLAIN MUKAISESTI

Liiketalous
2017

TIIVISTELMÄ

Tekijä	Anniina Perälä
Opinnäytetyön nimi	Huoneiston hallintaanotto asunto-osakeyhtiön pakkokeinona asunto-osakeyhtiölain mukaisesti
Vuosi	2017
Kieli	suomi
Sivumäärä	70
Ohjaaja	Marika Teirfolk-Naarmala

Tämä opinnäytetyö käsittelee huoneiston hallintaanottoa asunto-osakeyhtiössä. Hallintaanotto on asunto-osakeyhtiön oikeussuojakeino, jolla luodaan suojaa yhtiölle, osakkeenomistajille sekä muille asukkaille. Hallintaanoton avulla osakkeenomistajan laiminlyödyt velvoitteet yhtiötä kohtaan täytetään pakkokeinoin. Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, millä perusteella huoneisto voidaan ottaa asunto-osakeyhtiön hallintaan ja mitkä ovat hallintaanottomenettelyn vaiheet. Lisäksi tarkoituksena oli selvittää erilaisia käytännön tilanteita huoneiston hallintaanotoista.

Tutkimuksen teoreettinen viitekehys pohjautui pääosin oikeuskirjallisuuteen, voimassa olevaan lainsäädäntöön sekä alan kirjallisuuteen. Työn empiriaosuus koostui oikeustapausten muodossa oikeuskäytännöstä ja toteutetuista haastatteluista saaduista vastauksista.

Tutkimustulosten mukaan asunto-osakeyhtiö voi ottaa huoneiston hallintaansa maksamattomien yhtiövastikkeiden, osakehuoneiston huonon hoidon, käyttötarkoituksen vastaisen käytön, häiritsevän elämän tai yhtiön järjestyssääntöjen rikkomisen vuoksi. Kyseiset perusteet ovat asunto-osakeyhtiölain mukaisia ja ehdottomia, joten huoneiston hallintaanotto ei ole mahdollinen muusta syystä. Tutkimuksessa selvitettiin myös hallintaanoton prosessin etenemistä. Hallintaanoton ensimmäinen vaihe on riittävän ja lain mukaisen perusteen toteaminen ja varoituksen antaminen sekä tiedoksianto. Yhtiökokous tekee päätöksen hallintaanotosta, jonka jälkeen huoneisto siirtyy konkreettisesti yhtiön hallittavaksi. Tämä tapahtuu useimmiten häätöprosessin kautta. Hallinta-ajan loputtua huoneisto tulee palauttaa takaisin osakkeenomistajan hallintaan. Tutkimuksen perusteella yleisin syy huoneiston hallintaanottoon on vastikkeen maksuvelvollisuuden laiminlyönti.

Avainsanat	hallintaanotto, asunto-osakeyhtiö, asunto-osakeyhtiölaki, pakkokeino, häätö
------------	---

ABSTRACT

Author	Anniina Perälä
Title	Taking possession of an Apartment through enforcement action based on the Limited Liability Housing Companies Act
Year	2017
Language	Finnish
Pages	70
Name of Supervisor	Marika Teirfolk-Naarmala

This thesis examined the process of taking possession of an apartment in a housing corporation using enforcement action. This generates a shield for the housing company, shareholders and other residents. The aim of this thesis was to find out what the bases are for taking possession and how the process progresses. The aim was also to examine various practical experiences.

The theoretical framework of the research consisted mainly of juridical literature, current legislation and literature of the field. The empirical study was based on cases in law. The answers from the interviews were also empirical material for the study.

According to the study results a housing corporation can take an apartment in possession, if the shareholder does not pay the maintenance costs, does not take care of the apartment, misuses the apartment, disturbs others or breaks the set regulations. These reasons are peremptory and pertaining to law. The study also examined the progress of the process. The first point of taking possession is legal and sufficient basis and then the housing corporation gives a notice. Then General Meeting of the housing company makes a formal decision after which the housing corporation is granted right of possession. This is often done through eviction. When the time of possession has expired, the apartment must be returned to the shareholder. The results also showed that the most common reason for taking possession is the neglecting of one's payment obligation.

Keywords	taking possession, housing corporation, Limited Liability Housing Companies Act, coercive means, eviction
----------	---

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

1	JOHDANTO.....	8
2	KESKEISET KÄSITTEET	10
3	YLEISTÄ HALLINTAANOTTOMENETTELYSTÄ	13
	3.1 Hallintaanottosäännösten historia ja soveltamisala	13
	3.2 Hallintaanotto asunto-osakeyhtiön oikeussuojakeinona.....	14
	3.3 Hallintaanottoon liittyviä haasteita	15
4	HALLINTAANOTTAMISEN PERUSTEET.....	18
	4.1 Hallintaanottoperusteet lainsäädännössä	18
	4.2 Yhtiövastikkeen maksamisen laiminlyönti.....	19
	4.2.1 Muiden maksujen maksamisen laiminlyönti	26
	4.3 Huoneiston huono hoitaminen	27
	4.4 Huoneiston käyttäminen yhtiöjärjestyksen tai vakiintuneen käyttötarkoituksen vastaisesti.....	31
	4.5 Huoneistossa häiritsevän elämän viettäminen	35
	4.6 Järjestyssääntöjen rikkominen	39
5	HALLINTAANOTTOPROSESSI	41
	5.1 Hallintaanottoprosessin vaiheet	41
	5.2 Hallituksen antama varoitus	43
	5.2.1 Varoituksen tiedoksianto	46
	5.3 Yhtiökokouksen päätös.....	47
	5.3.1 Päätöksen tiedoksianto.....	48
	5.3.2 Päätöksen moittiminen.....	49
	5.4 Huoneiston hallintaan saaminen	50
	5.4.1 Muuttokehotus	50
	5.4.2 Häätökanne	51
	5.4.3 Häätöprosessi lyhyesti	51
6	YHTIÖN HALLINTA-AIKA	54

6.1	Yhtiön hallinta-ajan päätyminen	56
6.2	Uuden osakkeenomistajan oikeus saada osakehuoneisto hallintaansa	57
7	JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA	58
7.1	Keskeistä.....	58
7.2	Luotettavuus ja pätevyys	63
7.3	Jatkotutkimusehdotukset.....	64
7.4	Opinnäytetyöprosessin arvioiminen	65
	LÄHTEET.....	66

KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO

Kuvio 1. Hallintaanotto prosessin vaiheet	42
Kuvio 2. Häätö prosessin vaiheet	52

LYHENTEET

ASOYL Asunto-osakeyhtiölaki (22.12.2009/1599)

HE Hallituksen esitys eduskunnalle

HO Hovioikeus

KKO Korkein oikeus

L Laki

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön aihe syntyi ja rajautui pitkällisen pohdinnan jälkeen. Suoritin perusharjoitteluni eräässä kiinteistöosaakeyhtiössä ja ammattiharjoittelun Pohjanmaan käräjäoikeudessa summaarisella osastolla, joissa tutustuin hieman yhtiövastikkeiden perintään. Huomasin myös uutisia koskien huoneistojen hallintaanottomäärien kasvua, josta sain innostuksen tutkia aihetta tarkemmin.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia huoneiston hallintaanottoa asunto-osaakeyhtiössä. Tavoitteena on selvittää, millaisissa tapauksissa asunto-osaakeyhtiö voi ottaa huoneiston hallintaansa sekä miten hallintaanottoprosessi etenee. Huoneiston hallintaanotto asunto-osaakeyhtiössä tarkoittaa sitä, että asunto-osaakeyhtiö ottaa osakkaan omistaman huoneiston hallintaansa tietyksi määräajaksi, esimerkiksi jonkinlaisen laiminlyönnin takia (Furuhjelm 2013, 23).

Tutkimusongelmana on selvittää, millä perusteella huoneisto voidaan ottaa asunto-osaakeyhtiön hallintaan. Opinnäytetyössä tutkitaan myös, mitkä ovat hallintaanottomenettelyn vaiheet. Näiden lisäksi selvitetään myös käytännön tilanteita hallintaanotosta esimerkkien ja oikeustapausten avulla. Tutkimuksen rakenne koostuu teorian lisäksi oikeustapauksista ja reaali maailman esimerkkitapauksista. Toteutan myös kaksi haastattelua alan ammattilaisille, joiden avulla pyrin saamaan vastauksia tutkimusongelmiini. Haastattelut ovat avoimia haastatteluita, joiden tarkoituksena on vapaamuotoinen ja keskustelumainen eteneminen (KvaliMOTV 2017).

Opinnäytetyö on toteutettu käyttäen laadullista tutkimusmenetelmää. Opinnäytetyöprosessi käynnistyi teoriaan tutustumisella, joka muodostaa tutkimuksen teoreettisen viitekehyksen. Työn teoriaperusta muodostuu aiheeseen liittyvästä oikeuskirjallisuudesta, oikeuskäytännön tulkinnasta pohjautuen oikeustapauksiin sekä voimassa olevan oikeusjärjestyksen säännöistä ja sisällöistä. Teoriaosuuden tarkoituksena on antaa lukijalle tietoa tutkimuksen aiheesta. Tämän opinnäytetyön empiirisen materiaalin muodostavat oikeustapaukset sekä haastatteluista saatava materiaali.

Opinnäytetyön ensimmäisessä teorialuvussa määritellään tutkimukseen liittyvät käsitteet, jotta opinnäytetyö on helppolukuinen ja ymmärrettävä lukijoille. Tarkoituksena on selittää opinnäytetyön keskeiset käsitteet lyhyesti heti työn alussa. Toisessa teorialuvussa tarkastellaan hallintaanottomenettelyä yleisesti. Luvussa käydään läpi hallintaanottamista koskevien säännösten historiaa ja soveltamisalaa, hallintaanottoa yhtiön oikeussuojakeinona sekä hallintaanottoon liittyviä haasteita.

Opinnäytetyön kolmannessa teorialuvussa selvitetään hallintaanottamisen perusteita yksityiskohtaisesti. Hallintaanotto tulee kyseeseen vain ääritapauksissa, luvussa selvitetäänkin asunto-osakeyhtiölain (ASOYL) mukaan hallintaanottamiseen oikeuttavia säännöksiä sekä aiheeseen liittyviä oikeustapauksia. Seuraavassa luvussa käsitellään hallintaanottoprosessia ja sen kulkua. Hallintaanottoprosessi etenee vaiheittain ja luvussa selitetään tarkemmin jokaisen vaiheen piirteet. Viidennessä teorialuvussa tarkastellaan asunto-osakeyhtiön hallinta-aikaa ja sen päättymistä. Tämä on hallintaanoton viimeinen vaihe. Opinnäytetyön viimeisessä luvussa kerrotaan johtopäätökset sekä jatkotutkimusehdotukset. Näiden lisäksi arvioidaan koko opinnäytetyöprosessin onnistumista.

2 KESKEISET KÄSITTEET

Tässä luvussa kerrotaan opinnäytetyön kannalta keskeisistä käsitteistä. Käsitteiden yksityiskohtaisempi läpikäyminen ei ole opinnäytetyön alussa tarkoituksenmukaista, koska niitä käydään läpi tarkemmin työn myöhemmissä luvuissa. Tässä luvussa ei käsitellä jokaista opinnäytetyön aiheeseen liittyvää termiä, vaan keskitytään lukijan kannalta olennaisimpiin käsitteisiin. Käsitteiden selostaminen helpottaa lukijan ymmärtämistä ja samalla tutustuttaa tutkimuksen aiheeseen.

Keskeisin käsite tutkimuksen kannalta on huoneiston hallintaanotto. Hallintaanotto on asunto-osakeyhtiön pakkokeino. Asunto-osakeyhtiö voi kohdistaa hallintaanoton osakkeenomistajaan tai vuokralaiseen, joka ei toimi esimerkiksi yhtiöjärjestyksen tai järjestyssääntöjen mukaisesti. Tällöin asunto-osakeyhtiö ottaa huoneiston hallintaansa määrääjäksi, joka asukkaan näkökulmasta tarkoittaa usein häätöä. (Kiinteistöalan kustannus Oy 2017, 23.) Häädöstä tehdään päätös oikeudessa ja annetaan häätötuomio, jonka perusteella asukas perheineen joutuu muuttamaan pois kodistaan. Hallintaanotto tulee kuitenkin kyseeseen vain ääritapauksissa, jonka vuoksi sille tuleekin olla asunto-osakeyhtiölain mukaiset ja riittävät perusteet. (Furuhjelm 2013, 10-11.) Jos laiminlyönnillä on vain vähäistä merkitystä, asunto-osakeyhtiö ei voi ottaa huoneistoa hallintaansa (Viiala & Rantanen 2015, 73).

Asunto-osakeyhtiö tarkoittaa osakeyhtiötä, jonka tarkoituksiksi yhtiöjärjestyksessä määrätään omistus ja hallinta vähintään yhteen sellaiseen rakennukseen tai sen osaan, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi (L 22.12.2009/1599, 1:2.) Asunto-osakeyhtiön tarkoitus on näin ollen omistaa ja hallita rakennusta tai kiinteistöä osakkaiden asumistarpeiden tyydyttämiseksi (Oulun läänin Kiinteistöyhdistys, 2010).

Osake tarkoittaa omistajan osuutta asunto-osakeyhtiössä (Kuhanen, Kanerva, Furuhjelm & Kinnunen 2010, 56). Ne tuottavat yksin tai toisten osakkeiden

kanssa osakkeenomistajalle oikeuden hallita määrättyä tilaa asunto-osakeyhtiössä (L 22.12.2009/1599, 1:2). Osakkeenomistajalle eli osakkaalle määrätään laissa tietyntyylisiä oikeuksia ja velvollisuuksia (L 22.12.2009/1599). Osakkaan merkittävin oikeus on hänen oikeutensa pitää huoneistoa tai muuta omistamaansa tilaa hallinnassaan (Kuhanen ym. 2010, 56). Jokaista osakkaanomistajaa tulee kohdella samanarvoisesti yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan. (Furuhjelm, Kemppinen & Pujals 2011, 11-12.) Yhdenvertaisuusperiaate tarkoittaa, että asunto-osakeyhtiön johto, esimerkiksi yhtiökokous tai hallitus, ei voi tehdä sellaisia päätöksiä, jotka voivat tuottaa etua yhdelle osakkeenomistajalle muiden kustannuksella (Isännöintiliitto 2017).

ASOYL:ssa osakehuoneistolla tarkoitetaan huoneistoa ja muuta osaa rakennuksesta tai kiinteistöstä, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden osakkeenomistajalle (L 22.12.2009/1599, 1:3). Huoneiston hallintaanotto voidaan kohdistaa kaikkiin sellaisiin tiloihin, jotka ovat osakkaan hallinnassa (Furuhjelm 2013, 28). Lain mukaan osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa, vaikka tätä vapautta voidaankin yhtiöjärjestyksessä rajoittaa (Kuhanen, Kanerva, Furuhjelm & Kinnunen 2011, 11).

Yhtiökokouksella on asunto-osakeyhtiön ylin päätösvalta (Hupli 2017, 6). Yhtiökokouksessa osakkaat tekevät päätökset asunto-osakeyhtiön tärkeimmistä asioista. Myös hallintaanottopäätös tehdään yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksessa päätetäänkin kaikista muista asioista, paitsi niistä, jotka on erikseen määrätty laissa tai yhtiökohtaisessa yhtiöjärjestyksessä jonkun muun vastuulle. Tällaisista vastuussa voivat olla esimerkiksi hallitus tai isännöitsijä. (Pynnönen 2017, 6.) Yhtiökokoukseen saavat osallistua kaikki asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat (Isännöintiliitto 2017).

ASOYL:n mukaan jokaisella taloyhtiöllä tulee olla yhtiöjärjestys (L 22.12.2009/1599, 1:13). Yhtiöjärjestyksessä määrätään taloyhtiön sekä osakkaiden oikeudet, velvollisuudet ja vastuut. Tällaisia ovat muun muassa osakkaiden vastikkeiden maksaminen, tilojen hallinta sekä kunnossapidon vastuut. Yhtiöjärjestys hyväksytään yhtiökokouksessa, ja jokaisen osakkaan tulee noudattaa sitä. Yhtiöjärjestys ja asunto-osakeyhtiölaki yhdessä muodostavat

pohjan yhtiön toiminnalle. (Isännöintiliitto 2017.) Yhtiöjärjestys koostuu lakia täydentävistä määräyksistä, jotka koskevat juuri kyseistä yhtiötä. Asunto-osakeyhtiölaissa on kuitenkin tiettyjä pakottavia säännöksiä, joita ei voida sivuuttaa yhtiöjärjestyksen määräyksillä. Jotkin asunto-osakeyhtiön asiat ovat kuitenkin sellaisia, joista määrätään nimenomaan yhtiöjärjestyksessä, kuten esimerkiksi vastikkeen maksuperuste. Yhtiöjärjestys voi myös olla vanhentunut tai jopa lainvastainen, esimerkiksi lainsäädännön tai yhtiön muutosten vuoksi. Yhtiöjärjestyksellä on tämänkin takia suuri merkitys, koska vanhentuneet ja muuttuneet tiedot voivat johtaa korvausvastuisiin tai jopa mitättömiin päätöksiin. (Viiala & Rantanen 2015, 15-17.)

3 YLEISTÄ HALLINTAANOTTOMENETTELYSTÄ

Tässä luvussa esitellään hallintaanottomenettelyä yleisesti. Asunto-osakeyhtiölain kahdeksas luku käsittelee osakehuoneiston ottamista yhtiön hallintaan. Hallintaanottosäännökset ovat pitkäikäisiä ja ne ovat siirtyneet lakimuutosten mukana kumotuista laista osaksi kulloinkin voimassa olevaa oikeusjärjestystä (Aunola & Rosén 2013, 12). ASOYL:n hallintaanottosäännösten historiaa ja soveltamisalaa käydäänkin läpi tässä opinnäytetyön toisessa teorialuvussa. Lisäksi kerrotaan hallintaanotosta asunto-osakeyhtiön oikeussuojakeinona sekä hallintaanottoon liittyvistä erilaisista haasteista.

3.1 Hallintaanottosäännösten historia ja soveltamisala

Ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki säädettiin Suomessa vuonna 1926. Kyseisen lain 16-20 ja 24 pykälät sisälsivät jo tuolloin säännöksiä oikeudesta ottaa huoneisto yhtiön hoidettavaksi. Asunto-osakeyhtiölakiin tehtiin myöhemmin muutoksia, ja uusittu laki tuli voimaan vuonna 1992. Uusitun lain kahdeksannessa luvussa säädettiin yhtiön yhdestä pakkokeinosta eli hallintaanottomenettelystä. Hallintaanoton säännösten katsottiin kuitenkin vastaavan asiallisesti suurelta osin aikaisempaa asunto-osakeyhtiölakia. (Aunola & Rosén 2013, 10-11.) Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010 (L 22.12.2009/1599). Hallituksen esityksen (HE) mukaan asunto-osakeyhtiölain uudistuksen tavoitteena oli edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista niin, että asuminen voitaisiin järjestää mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja riittävästi ennakoitavalla tavalla osakkeenomistajien näkökulmasta (HE 24/2009). Hallintaanoton osalta säännöksiin ei tullut suuria muutoksia ja jo aiemmin voimassa olleet säännökset pysyivät lähes entisessä muodossaan. Säännöksiin tehtiin kuitenkin tiettyjä selvennyksiä verrattuna aikaisempaan lakiin, kuten hallintaanotetun osakehuoneiston vuokraamista ja uuden osakkeenomistajan oikeutta koskevien pykälien sanamuotoja selkeytettiin sekä hallintaanottomenettelyn kuluvastuuta muutettiin osakkeenomistajan vastuun kannalta. (Aunola & Rosén 2013, 11.)

Huoneiston hallintaanoton säännökset koskevat yhtiöitä, joihin sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia. Asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan yhtiöihin, jotka on

rekisteröity asunto-osakeyhtiöiksi. Asunto-osakeyhtiössä jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden omistaa ja hallita tiettyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. (L 22.12.2009/1599, 1-2 §). Asunto-osakeyhtiölakia voidaan soveltaa myös keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä tietyin ehdoin sekä osakeyhtiössä, jos yhtiöjärjestyksessä on näin määrätty (Kuhanen ym. 2010, 52-53). Tavallisesti näissä yhtiömuodoissa sovelletaan kuitenkin osakeyhtiölakia. (Aunola & Rosén 2013, 13-14.) Tässä opinnäytetyössä keskitytään tarkastelemaan hallintaanottoa ASOYL:n mukaisesti kuitenkin vain asunto-osakeyhtiössä.

3.2 Hallintaanotto asunto-osakeyhtiön oikeussuojakeinona

Suomalainen asunto-osakeyhtiö on Euroopassa ainutlaatuinen omistusasumisen muoto, sillä omistusoikeus huoneistoon toteutetaan useimmissa EU-valtioiden ja muiden valtioiden oikeusjärjestyksissä erilaisilla omistus- ja hallintomalleilla, kuin Suomen oikeusjärjestyksessä (HE 24/2009). Vuonna 2015 Suomessa oli 2 934 000 asuntoa, joista kerrostaloasuntoja oli 1326 000 eli 45 prosenttia. Tämä on määrältään 175 000 enemmän kuin erillisten pientaloasuntojen määrä. Esimerkiksi vuonna 2015 valmistui yhteensä noin 27 000 asuntoa ja näistä kerrostaloasuntoja oli 16 000. (Tilastokeskus 2016.) Patentti- ja rekisterihallituksen mukaan asunto-osakeyhtiöitä rekisteröitiin kaupparekisteriin 87 981 vuonna 2016. Määrä on kasvanut jo muutamassa vuodessa, koska esimerkiksi vuonna 2015 lukumäärä oli 86 863. (Patentti- ja rekisterihallitus 2017.) Kyseisten tilastojen mukaan ei kuitenkaan voida tehdä tarkkoja päätelmiä hallintaanottosäännösten soveltamisesta asunto-osakeyhtiöissä, koska ASOYL:n 8 luvun 2 §:ää voidaan soveltaa asunto-osakeyhtiöiden lisäksi myös muihin yhtiöihin (L 22.12.2009/1599).

Rekisteröityjen asunto-osakeyhtiöiden määrän ja asunto-osakeyhtiöiden rakentamisen kasvun lisääntyminen sekä niissä asuvien ihmisten määrä huomioon ottaen, hallintaanottomenettelysäännökset turvaavat asunto-osakeyhtiön taloutta. Asunto-osakeyhtiöt tarvitsevat hallintaanottosäännöksiä, jotta asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus puuttua osakkeenomistajan laiminlyönteihin. (Aunola & Rosén 2013, 15.) Tällä hetkellä huoneiston hallintaanottomäärät

asunto-osakeyhtiöissä ovat lisääntyneet selvästi. Talouden suhdanteet vaikuttavat hallintaanottojen kasvuun ja vaikutukset näkyvät yleensä jonkin ajan kuluttua. Varsinkin maksulaiminlyönteihin liittyvät hallintaanotot ovat selvästi kasvussa. (Koutonen 2017.)

Hallintaanottomenettely toimiikin yhtiön oikeussuojakeinona, koska hallintaanoton avulla osakkeenomistajan velvoitteet yhtiötä kohtaan täytetään pakkokeinoin. Kun yhtiö ottaa huoneiston hallintaansa, se poistaa osakkeenomistajalta oikeuden käyttää huoneistoaan, vaikuttamatta kuitenkaan osakkeiden omistusoikeuteen. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että osakkeenomistaja voi kuitenkin myydä yhtiön hallinnassa olevat osakkeet. (Aunola & Rosén 2013, 15.)

3.3 Hallintaanottoon liittyviä haasteita

Hallintaanoton tarkoituksena on luoda suojaa asunto-osakeyhtiölle, asukkaille ja osakkeenomistajille. Hallintaanottomenettelyyn liittyy kuitenkin erilaisia haasteita, jotka vaikuttavat kyseiseen suojaan. Menettelyn eri vaiheissa saatetaan joutua turvautumaan viranomaisten apuun. Tämän takia hallintaanottomenettely voi kestää useita kuukausia tai jopa pidemmän aikaa. Hallintaanottoprosessin kestäessä pitkään, menettelyn antama suoja heikkenee. Hallintaanotto voidaan käsitellä tuomioistuimessa ja myös useammassa oikeusasteessa. Myös tällöin menettely voi kestää pitkän ajan, ja tosiasiallinen tilanne asunto-osakeyhtiössä voi kehittyä huonommaksi, ennen kuin yhtiö on saanut käytännössä huoneiston hallintaansa. Tämän vuoksi on perusteltua, että asunto-osakeyhtiön hallitus puuttuu ongelmatilanteisiin mahdollisimman aikaisin. (Aunola & Rosén 2013, 16, 18.)

Huoneiston hallintaanotolle tulee olla mahdollisimman kattava ja riittävä näyttö, esimerkiksi useampi todistaja oikeudenkäynnissä (Koutonen 2017). Hallintaanottomahdollisuuden tuoman suojan kannalta haasteeksi voikin muodostua myös todistustaakkaan liittyvät tilanteet. (Aunola & Rosén 2013, 16) Siviiliprosessuaalisten säännösten mukaan todistustaakka tarkoittaa sitä, että osapuoli näyttää toteen ne seikat, joihin on kanteessaan vedonnut (Pakari 2013, 8).

Todistustaakasta säädetään oikeudenkäymiskaaressa (L 1.1.1734/4, 17:1 §). Todistustaakka määrittelee sen, kumman osapuolen haitaksi riittävä näytön puuttuminen vaikuttaa (Kempainen & Pitkanen 2014, 4). Pääsääntöisesti todistustaakka hallintaanottooperusteen olemassaolosta on asunto-osakeyhtiöllä. Tällöin haasteeksi voi muodostua se, onnistuuko yhtiö näyttämään toteen sen perusteen, jonka takia hallintaanotto voidaan suorittaa. Poikkeuksen kyseisestä säännöstä muodostaa vastikkeenmaksun laiminlyönti, jossa osakkeenomistajalla on todistustaakka. Tällöin osakkaan pitää voida näyttää toteen vastikkeenmaksun toteutuminen, mikäli asiasta syntyy riitaa. (Aunola & Rosén 2013, 16.)

Kuten tässä tutkimuksessa on aikaisemmin jo todettu, huoneiston hallintaanotto luo suojaa muun muassa yhtiölle. Hallintaanotto ei kuitenkaan aina ole asunto-osakeyhtiön kannalta tarkoituksenmukaista. Muut oikeussuojakeinot voivat joissain tilanteissa johtaa taloyhtiön kannalta parempaan lopputulokseen, vaikka hallintaanoton perusteet olisivat riittävät ja ne voitaisiin myös näyttää toteen. (Aunola & Rosén 2013, 17.) Hallintaanoton lisäksi asunto-osakeyhtiöllä on käytössään myös toinen erityinen pakkokeino osakkeenomistajaa kohtaan, joka on asunto-osakeyhtiön edustajien oikeus päästä osakehuoneistoon (Kuhanen ym. 2010, 551). Yhtiön hallituksen jäsenillä, isännöitsijällä sekä muulla valtuutetulla henkilöllä on oikeus päästä huoneistoon, jos se on tarpeellista huoneiston kunnan tai huoneistossa tehtävän kunnossapitotyön tai niiden valvonnan takia. Käynti on järjestettävä huoneiston haltijalle sopivana aikana, paitsi jos esimerkiksi kiireellisyys estää sen. Jos huoneiston haltija kieltää pääsyn osakehuoneistoon, asunto-osakeyhtiö voi saada poliisilta virka-apua. (L 22.12.2009/1599, 8:1.) Asunto-osakeyhtiöt voivat myös käyttää perintää huoneiston hallintaanoton sijasta tai sen rinnalla, jos kyse on maksamattomien yhtiövastikkeiden tai vuokralaisten käyttömaksujen laiminlyönnistä. Molempia keinoja, perintäkeinoja ja hallintaanottoa, käytetään yksin sekä erikseen. Ammattimaisilla isännöitsijätoimistoilla voi olla toimivia perintäkeinoja, joiden aktiivisella käyttämisellä voidaan ehkäistä laiminlyöntien suurenemista ja etenemistä hallintaanottoon saakka. (Koutonen 2017.)

ASOYL:n 8 luvun 2 pykälä hallintaanotosta onkin tarkoitettu täydentämään asunto-osakeyhtiön käytössä olevia oikeussuojakeinoja, joten se ei estä käyttämästä muunlaisia keinoja, joista on säädetty muualla lainsäädännössä. Tällainen muu oikeussuojakeino voi yhtiön kannalta olla parempi esimerkiksi silloin, jos vastikkeen määrä on suurempi kuin huoneistosta saatavan vuokran määrä. Tällaisissa tilanteissa asunto-osakeyhtiö voi turvautua, esimerkiksi velkomuskanteeseen. (Aunola & Rosén 2013, 17.) Tämän lisäksi oikeudenkäymiskaassa säädetään turvaamistoimenpiteestä, jota asunto-osakeyhtiö voi käyttää oikeussuojakeinona, esimerkiksi hakemalla osakkeenomistajan tiettyä omaisuutta takavarikkoon (L 1.1.1734/4, 7:1 §). Asunto-osakeyhtiön muita pakkokeinoja ja oikeussuojakeinoja ei kuitenkaan tässä työssä käsitellä tarkemmin.

Huoneiston hallintaanotto ei ole kaikissa tapauksissa myöskään taloudellisesti järkevin ratkaisu. Jos huoneisto on erittäin huonossa kunnossa ja sen kunnostamisesta vuokrattavaan kuntoon aiheutuisi suuret kustannukset, tämä ei ole yleensä taloudellisin ratkaisu. Kustannukset voivat nousta niin suuriksi, että niitä ei ole mahdollista kattaa yhtiön hallintaanottoajan aikana kertyneillä vuokratuloilla. Tällainen tilanne on yleensä silloin, kun hallintaanotolle on useampi peruste. Tällöin huoneiston hallintaanottaminen voi kuitenkin olla käytännössä ainut tehokas keino estää, esimerkiksi suurempien vahinkojen aiheutuminen huoneiston huonon hoidon takia. (Aunola & Rosén 2013, 18.)

4 HALLINTAANOTTAMISEN PERUSTEET

Tässä luvussa käsitellään perusteita huoneiston hallintaanottamiselle. Ensin käydään läpi perusteet huoneiston hallintaanottamiselle asunto-osakeyhtiölain pykälän mukaisesti. Tämän jälkeen selvitetään yksityiskohtaisemmin jokaisen perusteen sisältöä ja merkitystä. Asunto-osakeyhtiöitä koskevia riitoja joudutaan ratkaisemaan melko usein tuomioistuimissa, koska asunto-osakeyhtiölaissa on tiettyjä epäselviä yksityiskohtia (Kanerva, Koro-Kanerva & Kuhanen, 2005, 1). Hallintaanottomenettelyn normeja onkin täsmennetty oikeuskäytännön avulla (Aunola & Rosén 2013, 12). Luku sisältääkin myös oikeuskäytäntöä oikeustapausten muodossa.

4.1 Hallintaanotto perusteet lainsäädännössä

ASOYL:n 8:2 §:n säännökset säätelevät huoneiston hallintaanoton perusteita. Kyseisen pykälän säätely on tehty tyhjentävästi eli hallintaanotto ei ole mahdollinen muilla perusteilla, kuin asunto-osakeyhtiölaissa mainituilla. Tätä säännöstä ei myöskään voida muuttaa laajemmaksi tai suppeammaksi yhtiöjärjestyksen määräyksillä. (Aunola & Rosén 2013, 20.) Aikaisemman asunto-osakeyhtiölain esitöiden mukaan hallintaanottosäännösten tarkoituksena on yleinen periaate siitä, että yhteisöasumisessa jokaisen asukkaan on otettava huomioon yhteisön toiset asukkaat (HE 216/1990). Nykyinen ASOYL:n hallintaanottosäännös sisältää seuraavat viisi eri perustetta, joiden perusteella asunto-osakeyhtiö voi ottaa huoneiston hallintaansa.

”Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:

- 1) osakkeenomistaja ei maksa erääntyntä yhtiövastiketta tai 3 §:n 4 momentissa tarkoitettuja kuluja;
- 2) osakehuoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa;
- 3) osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta tai muuta yhtiöjärjestyksen määräystä taikka,

jos osakehuoneiston käyttötarkoituksesta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä, vastoin yhtiön hyväksymää tai muuten vakiintunutta käyttötarkoitusta;
 4) osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää; tai
 5) osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.” (L 22.12.2009/1599, 8:2.)

Yllä olevan lain pykälän mukaan hallintaanottamisen kohde on osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto. ASOYL:n 1:3 §:n mukaan osakehuoneistolla tarkoitetaan huoneiston lisäksi myös muuta kiinteistön tai rakennuksen osaa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden. (L 22.12.2009/1599, 8:2, 1:3.) Osakkeiden tuottama hallintaoikeus voi näin ollen kohdistua myös muuhun tilaan, kuin varsinaiseen osakehuoneistoon (Kaila 1995, 21).

On myös mahdollista, että osakkeenomistaja on vuokrannut asunto-osakeyhtiöltä tietyn tilan, jolloin osakkeenomistajan ja asunto-osakeyhtiön välille on syntynyt vuokrasuhde (Kaila 1995, 22). Tällaiset tilat eivät automaattisesti siirry asunto-osakeyhtiön hallintaan, vaan niiden kohdalla noudatetaan vuokrasopimuksen purkamis- tai irtisanomismenettelyä (Furuhjelm 2013, 29). Tällaisissa tilanteissa sovelletaan erikseen asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia tai yritysten kohdalla liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (Kaila 1995, 22). Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 8:61 §:ssä ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 8:48 §:ssä luetellaan perusteet vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus, toisessa asuinhuoneiston ja toisessa liikehuoneiston vuokrauksen osalta. Näiden pykälien säännökset muistuttavat asunto-osakeyhtiölain hallintaanottosäännösten perusteita. (L 22.12.2009/1599, 8:2, L 31.3.1995/481, 8:61, L 31.3.1995/482, 8:48.)

4.2 Yhtiövastikkeen maksamisen laiminlyönti

Asunto-osakeyhtiössä perusidea on, että osakkaat maksavat yhtiövastiketta yhtiölle sen omaisuuden ylläpidosta sekä järjestetyistä palveluista (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 23). Yksi osakkeenomistajan keskeisimmistä velvoitteista onkin

vastikkeenmaksuvelvollisuus (Aunola, Rosén 2013, 21). Tästä huolimatta, yleisin hallintaanoton peruste on vastikkeiden maksamisen laiminlyönti (Koutonen 2017, Aunola 2017). Tämä on yleisin peruste Pohjanmaan ja Pirkanmaan alueella sekä myös koko Suomessa (Koutonen 2017).

Yhtiövastikkeesta ja sen maksuvelvollisuudesta määrätään asunto-osakeyhtiölaissa sekä asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä (Furuhjelm & Haarma 2013, 9). Osakkaalla on velvollisuus maksaa vastiketta, jos vastikkeen perimisen tarkoitus on asunto-osakeyhtiölain mukainen (Kanerva ym. 2005, 30). ASOYL:n 3:2 §:ssä luetellaan ne menot, jotka yhtiövastikkeella voidaan kattaa. Tällaisia ovat muun muassa kustannukset, joita aiheutuu kiinteistön rakentamisesta, hankinnasta, käytöstä ja kunnossapidosta. Myös rakennuksen perusparannuksesta, lisärakentamisesta, yhtiön toimintaan liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta sekä muista yhtiön velvoitteista aiheutuvat menot voivat kuulua yhtiövastikkeeseen (L 22.12.2009/1599, 3:2). Vastike ei siis ole rinnastettavissa esimerkiksi vuokraan tai muunlaiseen korvaukseen asunto-osakeyhtiölle huoneiston käytöstä (Aunola & Rosén 2013, 21).

Pääsäännön mukaan osakeyhtiössä osakkeenomistajilla on velvollisuus suorittaa yhtiölle vain osakkeen merkintähinta. Asunto-osakeyhtiö poikkeaa kyseisestä osakeyhtiön pääsäännöstä, koska yhtiöjärjestys määrää osakkaiden vastikkeenmaksuvelvollisuudesta. Asunto-osakeyhtiö ei kuitenkaan voi periä osakkailtaan muita maksuja, kuin yhtiöjärjestyksessä on määrätty. (Aunola & Rosén 2013, 21.) Osakkaat eivät myöskään vastaa henkilökohtaisesti asunto-osakeyhtiön velvoitteista, vaan yhtiö vastaa niistä omaisuudellaan (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 23).

Jos osakkeenomistaja laiminlyö tämän velvollisuutensa, laiminlyönnin syyllä ei ole merkitystä arvioitaessa hallintaanoton oikeudellisia edellytyksiä. Tämä tarkoittaa sitä, että vaikka maksukyvyttömyys johtuisi, esimerkiksi osakkeenomistajan yhtäkkisestä työttömyydestä tai muusta vastaavasta yllättävästä syystä, asunto-osakeyhtiö voi joka tapauksessa päättää ottaa kyseisen huoneiston hallintaansa. (Aunola & Rosén 2013, 23.) Alla olevassa Rovaniemen hovioikeuden (HO) tuomiossa kyse on tällaisesta tilanteesta. Tapauksessa kyse on

vuokralaisen käyttäytymisestä, mutta samat perusteet sekä asukkaan häätäminen, tulevat kyseeseen myös hallintaanoton tilanteissa. Tapaus toimii esimerkkinä siitä, että merkitystä ei ollut vuokralaisen terveydentilalla ja se ei vaikuttanut ratkaisun lopputulokseen. Keskeistä tapauksessa oli häiriköinnin vakavuus, esitetty uskottava näyttö useamman asukkaan taholta sekä häiriön kesto.

Rovaniemen HO 15/1278

A oli häirinnyt, uhkaillut ja käyttänyt väkivaltaa muita asukkaita kohtaan. Useat eri asukkaat olivat kertoneet häiriöstä sekä tehneet häiriöilmoituksia ja rikosilmoituksia kyseisen vuokralaisen toiminnasta. Häiriöiden oli näytetty olleen toistuvia ja vakavia. Yhtiö oli myös antanut A:lle huomautuksen ja kaksi varoitusta, mutta siitä huolimatta hän ei ollut oikaissut käyttäytymistään. Huomioitavaa oli kuitenkin se, että A:n käyttäytyminen saattoi liittyä hänen terveydentilaansa ja lääkitykseensä.

A oli käyttäytynyt uhkaavasti useita asukkaita kohtaan ja häiriköinnin katsottiin olevan vakavaa, jolloin hänen menettelyään ei voitu pitää vähäisenä. Tällainen käytös vaikutti myös asunto-osakeyhtiön asumisrauhaan, joten muita asukkaita ei voitu kohtuudella velvoittaa sietämään tätä. A:n käytös myös rajoitti muiden asukkaiden liikkumista yleisissä tiloissa ja piha-alueella. Tuomioistuimien katsoi, että vuokranantajalla oli oikeus purkaa A:n vuokrasopimus ja vaatia hänen häätämistään asunnosta. (Rovaniemen hovioikeus 2015.)

Asunto-osakeyhtiöllä ei ole usein muita tuloja, kuin osakkeiden omistajien maksamat vastikkeet. Sen takia on tärkeää, että osakkaat hoitavat oman maksuvelvollisuutensa ajallaan. (Isännöintiverkko 2017, 4.) Asunto-osakeyhtiössä vastikkeiden maksaminen onkin osakeomistuksen perusteella määräytyvä osakkaan velvollisuus. Yhtiövastikkeen maksamisen peruste voidaan kuitenkin määritellä yhtiöjärjestyksessä vapaasti (Furuhjelm & Haarma 2013, 9-10). Furuhjelm & Haarma toteavat kuitenkin teoksessaan (2013, 10) vastikeperusteen olevan tavallisesti huoneiston pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä.

Osakkaiden maksamalla vastikkeella katetaan yhtiön menot ja vastikkeesta määrätään asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä (Viiala, Rantanen, 41). ASOYL:ssä määritellään ne menot, joiden kattamiseksi yhtiöllä on oikeus periä yhtiövastiketta osakkailta (L 22.12.2009/1599, 3:2). Asunto-osakeyhtiön eri menoja varten voi olla myös erilaisia vastikkeitä (Furuhjelm & Haarma 2013, 21). Yhtiövastike voidaanakin määrätä maksettavaksi niin, että vastikkeenmaksuvelvollisuus koskee vain tiettyjen osakkeiden omistajia tai tiettyjä menoja varten määrätään eri maksuperusteet (L 22.12.2009/1599, 3:3). Erilaisia vastikkeitä ovat muun muassa hoitovastike ja pääomavastike. Hoitovastiketta käytetään hoitomenoissa, jotka useimmiten aiheutuvat kiinteistön hoidosta ja huoltokorjauksista (Viiala & Rantanen 2015, 50). Sen sijaan pääomavastikkeesta on olettamasäännös ASOYL:ssä, jota sovelletaan, jos yhtiöjärjestyksessä ei määritellä mitä menoja pääomavastikkeella on tarkoitus kattaa. Lain mukaan pääomavastikkeen tarkoitus on kattaa asunto-osakeyhtiön pitkävaikutteiset menot. (L 22.12.2009/1599, 3:3.2.) Tällaisia pääomavastikkeella katettavia pitkävaikutteisia menoja ovat, esimerkiksi suuret korjaukset sekä lainojen korot ja lyhennykset, joita asunto-osakeyhtiö on voinut ottaa muun muassa erilaisia yhtiön hankkeita varten. (Viiala & Rantanen 2015, 50.) Pääomavastiketta kutsutaankin myös lainaosuudeksi (Furuhjelm & Haarma 2013, 21).

Yhtiöjärjestyksessä voidaan myös määrätä perittävän erillisvastiketta, esimerkiksi vesivastiketta (vesimaksua), jonka laiminlyönti voi tällaisissa tapauksissa myös johtaa huoneiston hallintaanottoon (Aunola & Rosén 2013, 22). Jos asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole mainintaa erillisestä vesivastikkeen perimisestä, tällaisen vastikkeen suorittaminen voidaan katsoa perustuvan osakkaiden suostumukseen. Tällöin vesivastikkeen periminen tulee lopettaa, jos yksikin osakas sitä vaatii. (Furuhjelm & Haarma 2013, 35.)

Osakkaiden maksuvelvollisuus alkaa siitä, kun osake rekisteröidään ellei yhtiöjärjestyksessä, perustamissopimuksessa tai uusien osakkeiden antamista koskevassa yhtiökokouksen päätöksessä muuta määrätä (L 22.12.2009/1599, 3:6). Uudessa talossa vastikkeen maksuvelvollisuus alkaa käytännössä silloin, kun

huoneisto otetaan käyttöön (Kanerva ym. 2005, 31). Osakkeenomistaja ei voi välttää vastikkeenmaksuvelvollisuuttaan, esimerkiksi vetoamalla erilaisiin syihin, kuten yhtiön hankinnan tarpeettomuuteen hänen kannaltaan. Osakkeenomistaja on myös aina itse vastuussa vastikkeiden maksusta asunto-osakeyhtiötä kohtaan. Vastikkeenmaksukaudesta ei kuitenkaan ole erikseen laissa säädetty, joten asunto-osakeyhtiön toimielimet, kuten hallitus, voi vapaasti päättää vastikkeiden maksukaudesta ja erien suuruudesta (Aunola & Rosén 2013, 21, 23.) Aunola & Rosén toteavat kuitenkin teoksessaan (2013, 23) ”Valtaosassa asunto-osakeyhtiöitä vastikkeet erääntyvät maksettavaksi kuukausittain tasasuurina erinä.”

Vastikkeiden maksaminen on osakkaan velvollisuus osallistua asunto-osakeyhtiön kulujen kattamiseen (Pujals 2016). Asunto-osakeyhtiö voi ottaa huoneiston hallintaansa, jos tämä velvollisuus laiminlyödään edes osaksi. Yhtiö ei kuitenkaan voi ottaa huoneistoa hallintaansa kevyin perustein. Osakkeenomistajan tulee pystyä näyttämään toteen maksuvelvollisuutensa toteutuminen, esimerkiksi jonkinlaisella tositteella, jolloin näytön hankkiminen vastikkeen maksun laiminlyönnistä ei yleensä ole ongelmallista. (Aunola & Rosén 2013, 24). Huoneiston hallintaanottaminen vastikkeiden maksamattomuuden takia perustuukin yleensä siihen, onko tiliotteella merkintä maksusta (Koutonen 2017). Ratkaisevaa on se, että vastikkeet ovat maksamatta vielä hallintaanottopäätöksen hetkellä. Tämä on helppo osoittaa toteen, esimerkiksi juuri maksukuitin avulla. (Furuhjelm 2013, 54). Seuraava Itä-Suomen hovioikeuden päätös toimii esimerkkinä huoneiston hallintaanotosta asunto-osakeyhtiössä laiminlyödyn maksuvelvollisuuden takia. Tapauksessa kyse oli siitä, että oliko huoneiston hallintaanotolle riittäviä perusteita.

Itä-Suomen HO 16/731

Asunto-osakeyhtiö oli ottanut huoneiston hallintaan erääntyneiden vastikemaksujen takia. Tätä ennen asunto-osakeyhtiö oli antanut lain mukaisen varoituksen. Myös yhtiökokouksen päätös hallintaan ottamisesta oli annettu laillisesti tiedoksi. Tapauksessa ei ollut tullut esille, että yhtiökokouksen tekemä päätös olisi ASOYL:n vastainen. Päätöstä

tarkasteltiin myös yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti, eikä se ollut vastaan kyseistä periaatetta. Henkilöt olivat lopettaneet vastikkeiden maksamisen ja ilmoittaneet isännöitsijälle, että he eivät myöskään aio maksaa. Vastikkeen laiminlyöntejä oli yhteensä yhdeksältä kuukaudelta. Yhtiövastikkeet olivat maksamatta vielä yhtiökokouksen päätöksen tekohetkellä. Laiminlyöntejä oli pidettävä merkittävänä, ja asunto-osakeyhtiöllä oli ASOYL:n mukainen peruste huoneiston hallintaanottoon. (Itä-Suomen hovioikeus 2016.)

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 pykälässä säädetään, että osakehuoneistoa ei voida ottaa hallintaan, jos laiminlyönnillä on vain vähäinen merkitys (L 22.12.2009/1599, 8:2). Tämä voi kuitenkin olla hankalaa määrittää, milloin rikkomuksella on vähäistä suurempi merkitys. Tällainen vähäisyysarviointi onkin kokonaisarviointia, jossa otetaan huomioon muun muassa rikkomuksen taloudellinen merkitys sekä osakkeenomistajien keskinäinen yhdenvertaisuus. Vähäisyysarvioinnissa on huomioitava myös yhtiön koko ja laiminlyönnin mahdollinen toistuminen. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty näkemys, jonka mukaan vastikkeenmaksuvelvollisuuden pitäisi olla noin kolmen kuukauden mittainen ollakseen merkitykseltään vähäistä suurempi. (Aunola & Rosén 2013, 24-25.) Myös seuraavissa oikeustapauksissa kolmen kuukauden mittainen tai pidempi aikainen vastikkeiden maksamisen laiminlyönti antaa riittävät perusteet huoneiston hallintaanotolle. Tapaukset ovat aiemmilta vuosilta, jolloin voimassa oli aikaisempi asunto-osakeyhtiölaki. Tapauksen ratkaisut ovat kuitenkin ajankohtaisia myös nykyään voimassa olevan lain soveltamisen kannalta.

Vaasan HO 18.5.1989/546

Osakkeenomistajan vastike oli maksamatta kolmelta kuukaudelta, jonka perusteella asunto-osakeyhtiöllä oli riittävät hallintaanottoperusteet ASOYL:n mukaiseen huoneiston hallintaanottoon. (Vaasan hovioikeus 1989, Kanerva ym. 2005, 212.)

Helsingin HO 1.3.1989/1141

Osakkaan vastikkeiden maksamisen laiminlyönti oli jatkunut viisi kuukautta. Tällaista laiminlyöntiä ei pidetty vähäisenä, joten yhtiöllä oli oikeus ottaa huoneisto hallintaan. (Helsingin hovioikeus 1989, Kanerva ym. 2005, 212).

Helsingin HO 29.1.1986/786

Joulukuun vastike oli maksettu tammikuun puolella välissä. Hovioikeus katsoi, että osakkaan rikkomuksella oli tässä tilanteessa vain vähäinen merkitys, eikä oikeutta huoneiston hallintaanotolle ollut. Näin lyhyttä maksuviivästyä ei pidetty riittävänä hallintaanottoon ryhtymiseen. (Helsingin hovioikeus 1986, Kanerva ym. 2005, 212.)

Monet hallintaanottoa koskevat oikeudenkäynnit liittyvätkin sen arviointiin, onko osakkaan laiminlyönnillä vain vähäistä merkitystä yhtiölle tai muille osakkaille. (Kanerva ym. 2005, 211). Merkitystä annetaan myös sille, onko laiminlyönti ollut jatkuvaa sekä toistuvaa (Koutonen 2017). Seuraava Helsingin hovioikeuden ratkaisu toimii esimerkkinä maksamattomien vastikkeiden vähäisyysarviointista. Tapauksessa on kiinnitetty huomiota vastikkeen määrään ja rikkomuksen toistuvuuteen.

Helsingin HO S 09/399

A oli laiminlyönyt yhtiövastikkeiden maksuvelvollisuutensa toistuvasti. Tästä johtuen, asunto-osakeyhtiö oli päättänyt ottaa huoneiston hallintaansa. Päätöksentekohetkellä erääntyneiden maksamattomien vastikkeiden määrä oli yhteensä 571,05 euroa. A nosti moitekanteen yhtiökokouksen päätöksestä, jossa hän vetosi muun muassa siihen, että hänen laiminlyönnillään oli vain vähäinen merkitys.

Asunto-osakeyhtiö katsoi, että A:n laiminlyönti ei ollut vähäinen, sillä laiminlyötyjen vastikkeiden yhteismäärä vastasi yli 4,5 kuukauden vastikkeita. Vastikesaatavat olivat myös kertyneet toistuvista

laiminlyönneistä ja pitkältä ajanjaksolta. Hovioikeus katsoi, että vastikkeiden piittaamattomia ja pitkään jatkuvia maksulaiminlyöntejä ei voitu pitää merkitykseltään vähäisenä, vaikka kuukausivastike oli määrältään pieni. Asunto-osakeyhtiö oli oikeutettu ottamaan huoneisto hallintaan. Hovioikeus hylkäsi A:n moitekanteen, eikä korkein oikeus myöntänyt asiassa valituslupaa. (Helsingin hovioikeus 2009.)

4.2.1 Muiden maksujen maksamisen laiminlyönti

Huoneiston hallintaanotto voi tapahtua myös muiden maksujen laiminlyömisestä, kuin yhtiövastikkeesta. Aikaisemmin voimassa olleissa asunto-osakeyhtiölaeissa ei ollut vastaavaa mahdollisuutta. Nykyään asunto-osakeyhtiölain säännöstä yhtiövastikkeesta perinnästä voidaan soveltaa muihin maksuihin silloin, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään, esimerkiksi käyttömaksujen osalta (Aunola & Rosén 2013, 28.) Seuraavassa Turun hovioikeuden ratkaisussa oli kyse lämminvesimaksusta.

Turun HO 23.9.1997/2486

Tapauksessa oli kyse osakkeenomistajien maksuvelvollisuudesta muun maksun, lämminvesimaksun, suhteen. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ollut määräystä lämminvesimaksun maksamisesta. Yhtiöjärjestyksessä tulee olla erillinen peruste, esimerkiksi tällaiselle vesimaksulle, muuten sellaista ei voida periä ilman kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Tapauksessa osakkeenomistajilla ei siis ollut velvollisuutta maksaa lainkaan lämminvesimaksua. (Turun hovioikeus 1997, Kanerva ym. 2005, 37.)

Huoneiston hallintaanotto tarkoittaa puuttumista yhteen osakkeenomistajan tärkeimmistä oikeuksista, jonka vuoksi riittävän täsmällinen määräys yhtiöjärjestyksessä on tarpeellinen. Yhtiöjärjestyksessä olevan nimenomaisen määräyksen lisäksi edellytyksenä on, että osakkeenomistajan maksuvelvollisuus perustuu sopimukseen. Tällöin osakkeenomistaja on sopimuksella sitoutunut maksamaan jonkinlaista käyttömaksua asunto-osakeyhtiölle, esimerkiksi

autopaikkamaksua. Oikeuskirjallisuuden mukaan keskeistä on se, että osakas nimenomaisesti sitoutuu tällaisen käyttökorvauksen maksamiseen. (Aunola & Rosén 2013, 26-28.)

Asunto-osakeyhtiölain 8:2.1:n hallintaanottooperusteita koskevassa kohdassa yhtiövastikkeen lisäksi mainitaan myös 3 §:n 4 momentissa tarkoitetut kulut. ASOYL:n kyseisessä lainkohdassa kerrotaan osakkaan velvollisuudesta korvata nämä tietyt kulut yhtiölle. (L 22.12.2009/1599, 8:2.1, 3:4.)

”Jos osakkeenomistaja varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muuten tapahtuu, yhtiöllä ei ole oikeutta ottaa osakehuoneistoa hallintaansa. Tällöin osakkeenomistajan on kuitenkin korvattava varoituksen antamisesta ja yhtiökokouksen koolle kutumisesta yhtiölle jo aiheutuneet kustannukset.” (L 22.12.2009/1599, 8:3.4.)

Osakkeenomistajalla on siis velvollisuus korvata yhtiölle aiheutuneet kustannukset varoituksen antamisesta sekä yhtiökokouksen koolle kutumisesta. Varoituksesta aiheutuneita kuluja voivat olla, esimerkiksi hallituksen jäsenten palkkiot ja mahdollisesti palkatun lakimiehen kustannukset. Yhtiökokouksen koolle kutumisesta aiheutuneita kustannuksia ovat, esimerkiksi yhtiökokoustilan vuokra ja isännöitsijän palkkio. (Aunola & Rosén 2013, 29.) Jos osakkeenomistaja ei korvaa kyseisiä kustannuksia, asunto-osakeyhtiö voi ottaa huoneiston hallintaansa myös tällaisten maksulaiminlyöntien takia (L 22.12.2009/1599, 8:2).

4.3 Huoneiston huono hoitaminen

ASOYL:n hallintaanottosäännöksen toisena perusteena on osakehuoneiston niin huono hoitaminen, että asunto-osakeyhtiölle tai muille osakkeenomistajille aiheutuu siitä haittaa (L 22.12.2009/1599, 8:2.2). Vaikka osakkeenomistajalla on suhteellisen laaja päätösvalta huoneistonsa hoitamisesta, hänen tulee silti hoitaa huoneistoaan niin huolellisesti, että siitä ei aiheudu muille vahinkoa. Huoneiston huono hoitaminen tulee kuitenkin erottaa tavanomaisesta osakehuoneiston kulumisesta, jota voi aiheutua, vaikka tiloja käytettäisiinkin niiden

käyttötarkoitukseen. (Aunola & Rosén 2013, 31, 33.) Furuahjelmien teoksen (2013, 41) mukaan huoneiston huono hoito hallintaanottooperusteena on hyvin harvinainen. Tämä johtuu siitä, että osakkaalla on laaja oikeus tehdä muutostöitä huoneistonsa sisätiloissa sekä oikeus päättää, millaisessa kunnossa hän sen pitää ja millaisessa huoneistossa hän asuu (Furuahjelm 2013, 41). Myös Koutosen (2017) mukaan hallintaanottooperusteena huoneiston huonoa hoitamista todetaan harvakseltaan. Tällaisissa tilanteissa huoneistot ovat kunnoltaan yleensä niin sanottuja katastrofiasuntoja, jolloin hallintaanoton toteutuminen on selvää. (Koutonen 2017).

ASOYL:ssä edellytetyn haitan tulee ilmetä konkreettisella tavalla. Hallintaanoton edellytyksenä myös tässä perusteessa on se, että rikkomuksella on vähäistä suurempi merkitys. Haitan havaitseminen on yleensä merkki siitä, että laiminlyönti ei ole vähäinen. Lainkohdassa mainittu haitta ilmenee muille osakkeenomistajille usein heidän omistamien huoneistojensa käyttömukavuuden heikentymisenä. Asunto-osakeyhtiölle haitta ilmenee, esimerkiksi rakennuksen arvon alentumisena tai lisääntyneinä korjauskustannuksina. (Aunola & Rosén 2013, 33-35.) Haittaa voi kuitenkin aiheutua, esimerkiksi myös huoneiston huonosta hoidosta aiheutuvista vahinkoriskien lisääntymisestä, kuten seuraavassa Helsingin hovioikeuden ratkaisussa.

Helsingin HO S91/1105

Yhtiöjärjestyksen mukaan tietyt huoneistojen ulkorakenteet kuuluivat osakkaan kunnossapitovastuulle. Osakkaan huoneisto oli huonossa kunnossa jatkuvien laiminlyöntien takia ja poikkesi häiritsevästi muista huoneistoista. Myös yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvat rakennuksen rakenteet olivat vaarassa osakkeenomistajan takia, joiden vuoksi myös yhtiön korjauskustannukset olivat useasti nousseet. Asunto-osakeyhtiöllä oli näillä perusteilla oikeus ottaa huoneisto hallintaansa. (Helsingin hovioikeus 2002, Aunola & Rosén 2013, 33.)

Asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettu osakehuoneiston huono hoito voi tulla kyseeseen vain silloin, kun henkilö on menetellyt hänelle kuuluvien velvoitteiden

vastaisesti (Aunola & Rosén 2013, 33). ASOYL:n neljäs luku sisältää säännökset siitä, miten vastuu kunnossapidosta jakautuu osakkeenomistajan ja yhtiön kesken. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin vapaasti määrätä vastuunjaosta. (L 22.12.2009/1599, 4:1.) Vastuu voidaan lähtökohtaisesti jakaa niin, että asunto-osakeyhtiön vastuulle kuuluu rakenteiden kunnossapito ja osakkaan vastuulle huoneiston rakenteet, pinnat ja laitteet (Asunto-osakeyhtiölakityöryhmä 2006). Esimerkiksi yleensä yhtiölle kuuluvan korjausvelvoitteen laiminlyönti ei voi johtaa huoneiston hallintaanottoon, koska osakas ei ole tällaisessa tilanteessa laiminlyönyt omaa velvollisuuttaan. (Aunola & Rosén 2013, 32-33.) Yllä olevassa Helsingin hovioikeuden tapauksessa (Helsingin HO S91/1105) yhtiölle kuuluva kunnossapitovastuu kuitenkin heikentyi osakkaan menettelystä, joten asunto-osakeyhtiöllä oli oikeus ottaa osakkeenomistajan huoneisto hallintaansa.

Osakkaalla on kuitenkin velvollisuus ilmoittaa yhtiölle sellaisesta viasta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Asunto-osakeyhtiölain mukaan ilmoitus on tehtävä viivytyksettä. (L 22.12.2009/1599, 4:8.) Osakas voi joutua korvaamaan aiheutuneen lisävahingon, jos hän on laiminlyönyt ilmoitusvelvollisuutensa (Terho 2017, 758). Tämän velvollisuuden laiminlyönti voidaan myös katsoa huoneiston huonoksi hoitamiseksi, jos laiminlyöntejä tapahtuu toistuvasti eikä toiminta muutu varoituksesta huolimatta. Huoneiston huonoa hoitamista voi olla myös, esimerkiksi rakennusteknisen kunnossapidon laiminlyöminen tai siisteyden ja puhtauden laiminlyönti. (Aunola & Rosén 2013, 33.)

Huoneiston huono hoito ei kuitenkaan aina johdu osakkaasta. Joissain tilanteissa se voi johtua, esimerkiksi osakkaan vuokralaisesta tai muun käyttöoikeuden saajasta. Kuitenkin myös tällaisissa tilanteissa asunto-osakeyhtiöllä on samanlainen oikeus ottaa huoneisto hallintaansa. (Aunola & Rosén 2013, 31-32.) Huomioitavaa on myös se, että huoneiston huono hoitaminen voi johtaa vahingonkorvausvelvollisuuteen muita osakkaita tai asunto-osakeyhtiötä kohtaan. Vahingonkorvausvastuu voi syntyä, vaikka oikeutta huoneiston hallintaanotolle ei olisi. Vahingonkorvausvastuusta osakkeenomistajan kannalta säädetään asunto-osakeyhtiölain 24:2 §:ssä. (L 22.12.2009/1599, 24:2.) Vuokralaisen vahingonkorvausvastuusta taas säädetään vahingonkorvauslaissa (L

31.5.1974/412). Seuraava Korkeimman oikeuden ratkaisu käsittelee osakkeenomistajan ja vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuutta asunto-osakeyhtiön vahinkotilanteessa. Ratkaisussa oli kyse vesivahingosta, jonka vuokralainen oli aiheuttanut.

KKO 2016:33

Osakkeenomistajan vuokralainen (A) oli aiheuttanut vesivahingon asunto-osakeyhtiössä. A oli ollut alkoholin vaikutuksen alaisena vahingon aiheuttaessaan, ja hän oli aiheuttanut vahingon huolimattomuudellaan. Asunto-osakeyhtiö vaati vahingonkorvausta vuokralaisen lisäksi myös huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalta. Perusteena oli se, että osakkeenomistaja oli laiminlyönyt kunnossapitovastuunsa sekä se, että omistaja vastasi vuokralaisen huolimattomuudesta kuin omastaan. ASOYL:n mukaan osakkeenomistaja on korvausvastuussa silloin, kun vahinko on aiheutettu tahallisesti tai huolimattomasti rikkomalla lakia tai yhtiöjärjestyksen määräystä. Osakkeenomistajalla on myös kunnossapitovastuu ja huolenpitovelvollisuus huoneistosta, mutta tavallisesti hän voi luottaa vuokralaisen toiminnan asianmukaisuuteen. Osakkeenomistaja ei vastaa vuokralaisen huolimattomuudella aiheutetusta vahingosta, jos omistaja ei ole itse tuottamuksellaan siihen vaikuttanut.

Tapauksessa vesivahinko ei johtunut osakkeenomistajan kunnossapitovastuun laiminlyönnistä. Osakkeenomistaja ei vaikuttanut vuokralaisen toimintaan, eikä myötävaikuttanut vahingon syntymiseen. Näin ollen, osakkeenomistaja ei ollut toiminut asunto-osakeyhtiölain mukaisten velvollisuuksiensa vastaisesti. Korkein oikeus katsoi, että osakkeenomistaja ei ollut vahingonkorvausvelvollinen vuokralaisensa aiheuttamasta vahingosta. (Korkein oikeus 2016.)

Hallintaanoton sijasta vastaavassa tilanteessa asunto-osakeyhtiöllä on myös toinen keino. Asunto-osakeyhtiölain 4:4§ mukaan yhtiö voi teettää kunnossapitotyön osakkeenomistajan kustannuksella, jos osakkeenomistaja laiminlyö hänelle kuuluvan velvollisuutensa ja kyseisestä laiminlyönnistä voi aiheutua haittaa

muille. (L 22.12.2009/1599, 4:4.) Hallituksen esityksen mukaan tämä on lievempi keino, kuin huoneiston hallintaanotto, ja sen vuoksi tätä voidaan pitää ensisijaisena keinona osakkeenomistajan kannalta. HE:n mukaan hallintaanottaminen olisi yhtiön pakkokeino vain, jos korjaustöitä ei voida tehdä tai hallintaanotolle on myös muita perusteita. Kunnossapitotyön teettäminen ei kuitenkaan kaikissa tapauksissa ole asunto-osakeyhtiön tai muiden osakkeenomistajien kannalta parhain keino, esimerkiksi taloudellisilta kustannuksiltaan. Jos tämä on liian arvokasta tai kustannusten periminen osakkaalta on epävarmaa, yhtiön kannattaa turvautua ensisijaisesti hallintaanottomenettelyyn. (HE 24/2009.)

4.4 Huoneiston käyttäminen yhtiöjärjestyksen tai vakiintuneen käyttötarkoituksen vastaisesti

Asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiö voi ottaa huoneiston hallintaansa, jos osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksen määräystä tai siitä ilmenevää huoneiston käyttötarkoitusta. Jos yhtiöjärjestyksessä ei määrätä käyttötarkoituksesta, hallintaanotto perusteena voi olla huoneiston käyttäminen vastoin asunto-osakeyhtiössä vakiintunutta tai sen hyväksymää käyttötarkoitusta. (L 22.12.2009/1599, 8:2.3.) Osakkeenomistajan huoneiston käytön on siis vastattava sovittua (Aunola & Rosén 2013, 36). Huoneiston vääränlainen käyttötarkoitus hallintaanotto perusteena tulee kyseeseen harvemmin. Tämä on yhtä harvinainen syy huoneiston hallintaanotolle, kuin jo aikaisemmin käsitelty huoneiston huono hoitaminen. (Koutonen 2017.) Seuraavat korkeimman oikeuden ratkaisut toimivat kuitenkin esimerkkeinä huoneiston hallintaanotosta yhtiöjärjestyksen määräyksen vastaisen käytön perusteella.

KKO 5.2.1991 nro 408

Osakehuoneiston käyttötarkoitukseksi oli määrätty asuinhuoneisto. Osakehuoneistoa oli kuitenkin käytetty toimistona. Asunto-osakeyhtiö oli antanut tämän johdosta lain mukaisen varoituksen, mutta osakkeenomistaja ei ryhtynyt toimenpiteisiin muuttaakseen toimintaansa. Asunto-osakeyhtiöllä oli oikeus ottaa huoneisto hallintaansa, kun

määrättyä käyttötarkoitusta rikottiin. (Korkein oikeus 1991, Kanerva ym. 2005, 216.)

KKO 2017:22

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan osakehuoneistoissa saivat asua henkilöt, jotka olivat täyttäneet 55 vuotta tai ruokakunnat, joiden joku jäsen täytti kyseisen ehdon. Tapauksessa oli kyse alle 30-vuotiaasta henkilöstä, joka oli ostanut ja asunut eräässä yhtiön huoneistossa. Asunto-osakeyhtiö otti huoneiston hallintaan yhtiöjärjestyksen vastaisuuden vuoksi. Korkeimman oikeuden mukaan asunto-osakeyhtiön päätös oli lain mukainen. Yhtiöjärjestyksen määräys oli sisällöltään selkeä, asuinhuoneistoa oli käytetty oleellisesti vastoin määräystä ja tällainen asuinhuoneiston kielletty käyttö ei ollut vain tilapäistä. Rikkomuksella ei myöskään katsottu olleen vähäistä merkitystä, koska muut osakkaat olivat voineet luottaa siihen, että yhtiön toiset asukkaat täyttävät yhtiöjärjestyksen mukaisen säännön. Korkeimman oikeuden mukaan asunto-osakeyhtiön tulee voida puuttua yhtiöjärjestyksen vastaiseen menettelyyn, joten huoneiston hallintaanotolle oli riittävät perusteet. (Korkein oikeus 2017.)

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on mainittava huoneiston käyttötarkoitus (L 22.12.2009/1599, 1:13). Käyttötarkoitus ei kuitenkaan aina ole määritelty tarpeeksi yksiselitteisesti. Esimerkkinä tästä on liikehuoneiston käsite, joka kattaa paljon erilaista toimintaa. (Aunola & Rosén 2013, 36.) Tällöin osakehuoneistoa voidaan käyttää moneen eri tarkoitukseen, koska määritelmä on hyvin laaja (Kanerva ym. 2005, 215). Yhtiöjärjestyksen määräystä huoneiston käyttötarkoituksesta tuleekin tulkita liikehuoneiston osalta suhteellisen laajasti, koska osakkeenomistajan huoneiston hallintaoikeus on tarkoitettu omistusoikeuden kaltaiseksi oikeudeksi. Käyttötarkoituksen lisäksi yhtiöjärjestyksessä voi olla myös muunlaisia rajoittavia määräyksiä, esimerkiksi määräys aukioloajoista liikehuoneistojen osalta. Myös tällaisen yhtiöjärjestyksen määräyksen noudattamatta jättäminen voi olla peruste hallintaanottamiselle. (Aunola & Rosén 2013, 36, 38.) Seuraavassa Turun hovioikeuden

oikeustapauksessa yhtiöjärjestyksessä määrätty käyttötarkoitus on määritelty liikehuoneistoksi, joka käsitteenä voi kattaa paljon erilaista toimintaa.

Turun HO 27.1.1998 nro 251

Huoneiston käyttötarkoitukseksi oli määrätty liikehuoneisto ja huoneistossa oli toiminut leipomo. Tapauksessa kyse oli siitä, että oliko leipomotoiminta käyttötarkoituseräyksen vastaista. Muut osakkaat olivat valittaneet erilaisista hajuhaitoista leipomosta johtuen sekä käyttötarkoituksen vastaisesti käytöstä. Hovioikeus katsoi, että hajuhaitta johtui yhtiön puutteellisesta ilmastoinnista, eikä huoneistoa ollut käytetty yhtiöjärjestyksen vastaisesti. Liikehuoneiston käsite kattaa laajasti erilaista toimintaa, joten yhtiöllä ei ollut perustetta ottaa huoneistoa hallittavakseen. (Turun hovioikeus, Kanerva ym. 2005, 215.)

Nykyään voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaan huoneiston käyttötarkoituseräys on pakollinen (Aunola & Rosén 2013, 37). Lain mukaan keskeistä on nimenomaan yhtiöjärjestyksessä nimetty käyttötarkoitus (Furuhjelm 2013, 44). ASOYL:n 8:2.3 §:ssä mainittu asunto-osakeyhtiössä muuten hyväksytty tai vakiintunut käyttötarkoitus, ilman yhtiöjärjestyksen määräystä, tulee kyseeseen lähinnä vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä, joiden aikana on noudatettu aikaisempaa asunto-osakeyhtiölakia vuodelta 1992 tai tätä aikaisempaa. (L 22.12.2009/1599, 8:2, L 17.5.1991/809, 81.) Epäselvissä tilanteissa huoneiston vakiintunut käyttötarkoitus arvioidaan tapauskohtaisesti, ja viimesijaisena keinona asia ratkaistaan tuomioistuimessa (Aunola & Rosén 2013, 37).

Uudemmissa asunto-osakeyhtiöissä joudutaan toisinaan arvioimaan, mikä merkitys on asunto-osakeyhtiön hyväksymällä, mutta huoneiston käyttötarkoituksen vastaisella käytöllä. Huoneiston hallintaanotto ei ole mahdollista, jos asunto-osakeyhtiö tai muut osakkeenomistajat eivät ole puuttuneet tällaiseen huoneiston käyttöön, vaikka käyttö olisi selvästi yhtiöjärjestyksen määräyksen vastaista. (Aunola & Rosén 2013, 37.) Seuraava Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisu on esimerkki tällaisesta tilanteesta. Tapauksessa

oli kysymys siitä, että oliko asunto-osakeyhtiöllä perusteita ottaa huoneisto hallintaan.

Itä-Suomen HO S92/616

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määrättiin huoneiston käyttötarkoitukseksi varasto. Osakkeenomistaja käytti varastotilojaan kuitenkin myös autotallina. Käyttötarkoituksen vastainen käyttö oli kestänyt 20 vuoden ajan. Tällä ei kuitenkaan ollut merkitystä, koska yhtiö ja muut osakkeenomistajat eivät olleet puuttuneet asiaan koko tänä aikana. Hovioikeus katsoi, että tämän perusteella hallintaanottoon ei ollut lain mukaisia perusteita. (Itä-Suomen hovioikeus, Aunola & Rosén 2013, 37.)

Huoneiston hallintaanottaminen yhtiöjärjestyksen tai vakiintuneen käytötavan vastaisesti voi tapahtua vain, kun osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin näitä määräyksiä (Furuhjelm 2013, 45). Tästä käytetään nimitystä oleellisuusvaatimus. Oleellisuutta on määritelty oikeuskäytännössä monien oikeustapausten ratkaisuisa, varsinkin tilanteissa, joissa huoneistossa on määrätyn käyttötarkoituksen lisäksi harjoitettu myös muuta toimintaa. Arvioitaessa oleellisuusvaatimuksen täyttymistä, voidaan kiinnittää huomiota esimerkiksi siihen, että mitä tiloja huoneistosta käytetään ja mihin tarkoitukseen sekä siihen, että käytetäänkö huoneistoa suurimmaksi osaksi käyttötarkoituksen mukaisesti. (Aunola & Rosén 2013, 38.) Seuraavissa KKO:n ratkaisuisa arvioitiin oleellisuusvaatimuksen täyttymistä.

KKO 1974-II-10

Osakehuoneisto oli tarkoitettu asuinhuoneistoksi. Asunnonhaltija oli käyttänyt huoneistoa asumisen lisäksi myös hammaslääkärin ammatin harjoittamiseen. Huoneistoa voidaan virallisen käyttötarkoituksen lisäksi käyttää myös muuhun toimintaan, jos pääasiallinen käyttö on joka tapauksessa yhtiöjärjestyksen mukaista. Ammatinharjoittamisen lisäksi huoneisto toimi suurimmaksi osaksi asukkaan asuinhuoneistona. Tämän vuoksi pelkästään tällä perusteella ei voitu katsoa, että huoneistoa olisi

käytetty oleellisesti muuhun tarkoitukseen, kuin mihin se oli tarkoitettu. Huoneistoa ei voitu tällä perusteella ottaa asunto-osakeyhtiön hallintaan. (Korkein oikeus 1974.)

KKO 1992:9

Kunta oli käyttänyt asuinhuoneistoksi tarkoitettua huoneistoa lasten päivähoiton järjestämiseen. Huoneistoa oli käytetty tällaiseen toimintaan arkipäivisin, ja siitä ei ollut aiheutunut muille osakkeenomistajille huomattavaa häiriötä. Kunta ei ollut muutenkaan rikkonut määräyksiä, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa oli tarpeen, ja sen lisäksi tällainen toiminta rinnastetaan muutenkin asumiseksi. Korkein oikeus katsoi, että huoneistoa ei ollut käytetty oleellisesti muuhun, kuin yhtiöjärjestyksessä määrättyyn tarkoitukseen. Asunto-osakeyhtiöllä ei ollut oikeutta ottaa huoneistoa hallintaansa tämän perusteella. (Korkein oikeus 1992.)

Kuten jo edellä käsitellyissä muissa ASOYL:n mukaisissa hallintaanoton perusteissa, hallintaanoton edellytyksenä myös tässä perusteessa on se, että rikkomuksella on vähäistä suurempi merkitys (L 22.12.2009/1599, 8:2.). Jos oleellisuusvaatimus täyttyy, rikkomus on yleensä vähäistä suurempaa. Jos hallintaanottotilanne etenee oikeudenkäyntiin asti, näyttötaakka on asunto-osakeyhtiöllä ja todistelu tapahtuu yleensä henkilötodistelulla, jossa kuullaan muita osakkaita ja asukkaita. (Aunola & Rosén 2013, 38-39.)

4.5 Huoneistossa häiritsevän elämän viettäminen

Huoneiston hallintaanotto perusteena voi myös olla se, jos huoneistossa vietetään häiritsevää elämää (L 22.12.2009/1599, 8:2.4). Tämä on toiseksi yleisin syy huoneiston hallintaanottoon yhdessä järjestyssääntöjen rikkomisen kanssa (Koutonen 2017). Myös Aunolan (2017) mukaan tämä on hyvin yleinen peruste.

ASOYL:n mukaan hallintaanotto tällä perusteella edellyttää, että häiritsevää elämää vietetään nimenomaan huoneistossa tai muussa osakkaan omistuksessa olevassa tilassa (L 22.12.2009/1599 8:2, 1:3). Esimerkiksi rappukäytävässä

häiriköinti ei tämän lainkohdan mukaan voi oikeuttaa hallintaanottoon tällä perusteella (Aunola & Rosén 2013, 39). Häiriötä voivat aiheuttaa osakkeenomistaja, huoneistossa asuva vuokralainen tai asukkaiden vieraat. Häiritsevän elämän vietossa merkitystä on sillä, mitä huoneistossa saa tehdä ja mitä siellä ei saa tehdä. Tätä hallintaanottooperustetta arvioitaessa keskeistä on se, aiheutuuko häiriötä muille osakkeenomistajille tai asukkaille. (Furuhjelm 2013, 46-47.)

Mikä tahansa häiritseminen ei oikeuta hallintaanottoon. Häiritsevä elämä hallintaanottooperusteena edellyttää jatkuvuutta ja toistuvuutta. Huomiota tulee kiinnittää myös ajankohtaan, koska ilta- ja yöaikaan tapahtuvaan häirintään kiinnitetään enemmän huomiota, kuin päivällä tapahtuvaan häiriköintiin. (Kuhanen ym. 2010, 568.) Tyypillisin esimerkki häiritsevän elämän vietosta onkin huoneistossa metelöinti yöaikaan (Furuhjelm 2013, 47). Yleensä häiritsevälle elämälle tyypillistä on se, että muut osakkaat eivät voi välttyä häiriöltä omissa normaaleissa askareissaan. Muiden osakkaiden ja asukkaiden tulee kuitenkin sietää jonkin verran erilaisia haittoja, kuten ääni- ym. haittoja, joita asumisesta tavallisestikin aiheutuu. (Aunola & Rosén 2013, 41.) Mikä tahansa häiriköinti asunto-osakeyhtiössä ei siis oikeuta huoneiston hallintaanottamiseen.

Huoneiston hallintaanottaminen on radikaali toimenpide, jossa asukas hädetään omasta kodistaan. Tämän vuoksi myös tässä perusteessa häiriön tulee olla vähäistä suurempaa. (Furuhjelm 2013, 49-50.) Seuraavassa Turun hovioikeuden ratkaisussa hallintaanoton syynä oli häiritsevän elämän vietto. Hovioikeus perusti tuomionsa kokonaisharkinnalle, jossa huomiota kiinnitettiin rikkomuksen vähäisyyteen.

Turun HO S 16/1539

Asunto-osakeyhtiö oli ottanut A:n huoneiston hallintaan, koska A oli toistuvasti metelöinyt huoneistossaan yöaikaan. Hallintaanoton perusteena oli tällöin häiritsevän elämän viettäminen. A:n alapuolella asuvat asukkaat olivat tehneet valituksen asiasta ja kokivat metelöinnin häiritseväksi. Kyseiset asukkaat eivät kuitenkaan saaneet tukea muiden todistajien

kertomuksista. Hovioikeus katsoi, että yhtiökokouksen päätös oli pätemätön, koska rikkomusta oli pidettävä vähäisenä. Asiassa jäi näyttämättä toteen rikkomuksen vähäistä suurempi merkitys. Tapauksessa ei voitu todistaa, että asunnossa olisi vietetty sellaista häiritsevää elämää, jolla olisi objektiivisesti katsottuna ollut riittävä merkitys. Asunto-osakeyhtiöllä ei ollut perusteita hallintaanottoon, jolloin se julistettiin pätemättömäksi. (Turun hovioikeus 2017, Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry.)

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole määritelty häiritsevän elämän viettoja, mutta oikeuskäytännössä hallintaanotolle tällä perusteella on asetettu korkeat perusteet. Jokainen tapaus tulee arvioida tapauskohtaisesti ja verrata siihen, mitä asumisessa voidaan pitää normaalina ja mitä ei. Häiritsevän elämän vieton voidaan katsoa tulevan kyseeseen silloin, jos häiriköinti on jatkuvaa tai toistuvaa, kyse ei ole normaaleista asumisesta aiheutuvista äänistä ja siitä aiheutuu haittaa muille. (Furuhjelm 2013, 49-50.) Seuraavissa oikeustapauksissa tuomioistuimet ovat katsoneet häiriköinnin olevan riittävän jatkuvaa sekä vähäistä suurempaa.

Turun HO S95/1021

Asukas oli häirinnyt muita asukkaita monella eri tavalla. Hän oli muun muassa uhkaillut puukolla sekä muilla keinoilla, soitellut naapureiden ovikelloja, rymistellyt huoneistossa sekä soittanut musiikkia erittäin kovaäänisesti ilta- ja yöaikaan. Häiriön katsottiin olevan riittävän jatkuvaa, joten huoneiston hallintaanotto tällä perusteella oli mahdollinen. (Turun hovioikeus, Furuhjelm 2013, 49.)

Kouvolan HO S93/693

Osakkeenomistaja oli käyttäytynyt sopimattomasti muita asukkaita kohtaan, aiheuttanut häiritseviä ääniä, tuulettanut omaa asuntoaan rappukäytävään, juoksuttanut tarpeettomasti vettä ja jättänyt valoja palamaan tarpeettomasti yleisiin tiloihin. Tuomioistuin katsoi häiriköinnin olevan vähäistä suurempaa ja riittävän jatkuvaa, joten huoneisto voitiin

ottaa asunto-osakeyhtiön hallintaan. (Kouvolan hovioikeus, Aunola & Rosén 2013, 39.)

Aikaisemmin lainsäädännössä vastaavassa yhteydessä on käytetty käsitettä ”pahantapainen elämä”. Sanamuodon erosta huolimatta tulkintakäytäntö oikeuskäytännössä on ollut hyvin samantapaista. (Aunola & Rosén 2013, 40.) Häiritsevän elämän vieton katsotaankin olevan usein myös jollain tavalla paheksuttavaa ja pahantapaista (Furuhjelm 2013, 47). Paheksuttavana voidaan pitää, esimerkiksi rikollista toimintaa, jota harjoitetaan huoneistossa. Kuitenkaan tällainen toiminta ei yksinään oikeuta hallintaanottoon, jos se ei aiheuta häiriötä muille asukkaille. Esimerkkinä tästä voidaan pitää asiakirjojen väärentämistä, josta ei aiheudu häiriötä muille asukkaille, vaikka toiminta rikollista onkin. (Aunola & Rosén 2013, 40-41.) Aiheuttaessaan häiriötä muille asukkaille, rikollinen toiminta huoneistossa voidaan kuitenkin katsoa hallintaanoton perusteeksi. Näyttövelvollisuus on kuitenkin asunto-osakeyhtiöllä, joten yhtiön tulee pystyä näyttämään rikollinen toiminta toteen. (Furuhjelm 2013, 48, 51.) Myös muissa häiritsevän elämän vieton tapauksissa näyttövelvollisuus on asunto-osakeyhtiöllä. Häiriöiden aiheutuminen voidaan osoittaa toteen esimerkiksi kuulemalla muita asukkaita tai kirjaamalla häiriötilanteet yhtiökokouksen pöytäkirjaan todella tarkasti. Näin pöytäkirjaa voidaan tarpeen mukaan käyttää näyttönä oikeudenkäynneissä. (Aunola & Rosén 2013, 42.)

Aikaisemmin asunto-osakeyhtiöt saivat hankkia todisteita hallintaanottomenettelyssä häiritsevistä elämän vietosta pyytämällä tietoja poliiseilta tai tarvittaessa käyttämällä todistajina poliiseja oikeudenkäynneissä (Furuhjelm 2013, 48). Apulaisoikeusasiamiehen kannanoton 30.9.2011 (1354/2/11) mukaan asunto-osakeyhtiö ei kuitenkaan ole lain mukaan asianosainen, jolla olisi oikeus saada salassa pidettäviä asukkaan/osakkeenomistajan yksityiselämää koskevia tietoja. Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain mukaan poliisi ei enää voi luovuttaa asunto-osakeyhtiölle tai vuokranantajalle minkäänlaisia tietoja häiritsevän elämän vietosta (L 21.5.1999/621, 6). Oikeudenkäymiskaaren mukaan poliisi ei myöskään

voi toimia todistajana sellaisessa asiassa, joka on lain mukaan salassa pidettävää tietoa (L 1.1.1734/4, 17:12 §).

4.6 Järjestyssääntöjen rikkominen

ASOYL:n viimeinen hallintaanottooperuste on se, jos osakkeenomistaja tai huoneistossa asuva vuokralainen ei noudata asunto-osakeyhtiön järjestyssääntöjä tai yhtiöjärjestyksessä määrättyjä sääntöjä (L 22.12.2009/1599, 8:2.5 §). Kyseinen säännös ilmaisee sen, että jokaisen on noudatettava näitä normeja ja otettava huomioon yhteisön toiset asukkaat. Osakkaiden ja asukkaiden velvollisuus noudattaa näitä järjestyssääntöjä koskee asunto-osakeyhtiön kaikkia tiloja, ei pelkästään huoneistossa elämistä. (Kuhanen ym. 2010, 569.) Järjestyssääntöjen rikkominen hallintaanoton perusteena on hyvin yleinen syy, kuten myös häiritsevän elämän vietto huoneistossa. Tilanteet, joissa järjestyssääntöjä rikotaan, ovat hankalia ja niistä voi syntyä usein riitaa (Koutonen 2017.) Seuraavassa Korkeimman oikeuden tapauksessa järjestyksensä rikkomiseksi on katsottu esimerkiksi seuraava tilanne.

KKO 1937 II 300

Osakkaan mielisairas vaimo muun muassa melusi ja häiritsi muita asukkaita. Tällöin osakkaan katsottiin jättäneen noudattamatta sitä, mitä järjestyksen säilymiseksi määrättiin. Tämä johtuu siitä, että osakas on vastuussa myös huoneistossa asuvasta henkilöstä. Tapauksessa huoneiston hallintaanotto oli oikeutettu. (Korkein oikeus 1937, Kuhanen ym. 2010, 570.)

Järjestyssääntöjen rikkomisen säännös liittyy käytännössä usein myös häiritsevän elämän viettämiseen. Hallintaanotto voi perustua toiseen tai molempiin näistä perusteista. (Aunola & Rosén 2013, 43.) Myös Koutosen (2017) mukaan joskus hallintaanotto perustuu molempiin syihin. Toisin kuin häiritsevän elämän vieton säännöksessä, järjestyssääntöjen rikkominen on rajattu koskemaan vain osakkeenomistajaa tai huoneistossa asuvaa vuokralaista. Tämä tarkoittaa sitä, että

talossa vierailevan henkilön aiheuttama järjestyssääntöjen rikkomus ei voi olla huoneiston hallintaanoton perusteena. (Furuhjelm 2013, 51.)

ASOYL:ssa ei ole määräyksiä tai muunlaisia rajoituksia siitä, mitä asunto-osakeyhtiön sisäisillä määräyksillä eli järjestyssäännöillä tai yhtiöjärjestyksellä voidaan määrätä tilojen ja piha-alueen käytöstä. Asunto-osakeyhtiön järjestyssääntöjen lainmukaisuus ratkaistaan viime kädessä yleisessä tuomioistuimessa. (HE 24/2009.) Se mikä katsotaan normaaliksi asumiseksi, voi kuitenkin muuttua ajan kuluessa. (Furuhjelm 2013, 51-52.) Esimerkiksi tupakkalainsäädännön muutoksen myötä, asunto-osakeyhtiöt voivat hakea parveketupakointikieltoa osakkeenomistajien yksimielisellä päätöksellä (Pirkanmaan Kiinteistöviesti 1/2017, 22-23). Tällöin myös tällaisen järjestyssäännön vastainen käytös voi johtaa huoneiston hallintaanottoon (Kiinteistöliitto Satakunta 2016).

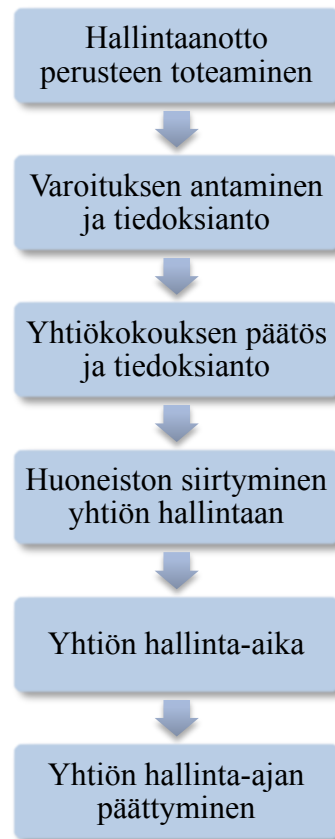
Kuten jo aikaisemmin tässä opinnäytetyössä on todettu, asunto-osakeyhtiö ei voi ottaa huoneistoa hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys. Vähäisyysarviointi tehdään myös tämän perusteen osalta kokonaisharkintana. (Furuhjelm 2013, 54.) Asunto-osakeyhtiöllä on velvollisuus näyttää toteen, että osakkeenomistaja tai asukas on jättänyt noudattamatta sitä, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen. Oikeudenkäynneissä todistuskeinoina voidaan käyttää, esimerkiksi asunto-osakeyhtiön yleisissä tiloissa olevia valvontakameroiden kuvataallenteita tai kokouspöytäkirjoja. (Aunola & Rosén 2013, 47.)

5 HALLINTAANOTTOPROSESSI

Huoneiston hallintaanotto on prosessina pitkälinen, monimutkainen ja määrämuotoinen (Koutonen 2017). Tässä luvussa selvitetään hallintaanottoprosessin eteneminen alkaen asunto-osakeyhtiön antamasta varoituksesta ja päättyen hallinnan palautukseen osakkaalle. Ensin käsitellään pääpiirteittäin hallintaanottomenettelyn vaiheet, jotta lukija saa kokonaiskuvan prosessin kulusta. Tämän jälkeen vaiheita käydään läpi yksityiskohtaisemmin. Hallintaanottomenettelyn tavoitteena on turvata asunto-osakeyhtiön, asukkaiden ja muiden osakkaiden kannalta riittävän pitkä ja ongelmaton ajanjakso hallintaanottoon johtaneiden ongelmien jälkeen (Aunola & Rosén 2013, 16).

5.1 Hallintaanottoprosessin vaiheet

Hallintaanottomenettely etenee vaiheittain. Päätöksen huoneiston hallintaanotosta tekee yhtiökokous. (Furuhjelm 2013, 25.) Menettely voi kestää pitkään, koska hallintaanottomenettelyn eri vaiheissa joudutaan usein turvautumaan viranomaisten apuun (Aunola & Rosén 2013, 16). Osakkaalla on myös mahdollisuus oikaisuun sekä päätöksen moittimiseen (L 22.12.2009/1599, 8:3 §, 8:5 §). Hallintaanottoprosessi etenee seuraavittain ;



Kuvio 1. Hallintaanottoprosessin vaiheet (L 22.12.2009/1599).

Kuvioon 1 on koottu hallintaanottoprosessin vaiheiden kulku. Hallintaanottoprosessi käynnistyy hallintaanottoperusteen toteamisella. Jos osakkeenomistaja tai hänen sijaansa huoneistossa asuva vuokralainen on laiminlyönyt hänelle kuuluvia velvollisuuksiaan ja laiminlyönnillä on vähäistä suurempi merkitys, asunto-osakeyhtiön hallitus antaa tästä hänelle kirjallisen varoituksen. Varoitus tulee antaa tiedoksi osakkeenomistajalle ja mahdolliselle asukkaalle. Tässä vaiheessa osakkeenomistajalla on mahdollisuus täyttää laiminlyöty velvollisuutensa viivytyksettä tai mahdollinen oikaisu voi muuten tapahtua. Tällöin yhtiöllä ei ole oikeutta ottaa huoneistoa hallintaansa. Jos näin ei kuitenkaan käy, hallintaanottoprosessin seuraava vaihe on yhtiökokous, jossa tehdään päätös huoneiston hallintaanottamisesta. Yhtiökokouksen päätös annetaan tiedoksi tietyssä määräajassa, muuten hallintaanottopäätös on tehoton. Tässä vaiheessa osakkeenomistajalla tai huoneiston asukkaalla on mahdollisuus nostaa

moitekanne tuomioistuimen tutkittavaksi siitä, onko hallintaanottamiselle lain mukainen peruste. (L 22.12.2009/1599, 8:3 §, 8:4§, 8:5 §.) Tämän jälkeen huoneisto siirtyy asunto-osakeyhtiön hallintaan, joko vapaaehtoisesti osakkeenomistajan luovutuksella tai häätökanteen avulla, joka vahvistetaan tuomioistuimessa. Tällöin huoneiston hallintaanotto tapahtuu ulosottoviranomaisen avulla. Osakkeenomistaja ei voi käyttää huoneistoa asunto-osakeyhtiön hallinta-aikana. Tavallisesti asunto-osakeyhtiö hankkii mahdollisimman nopeasti vuokralaisen yhtiön hallinta-ajaksi. Tällöin yhtiön velvollisuutena on huolehtia vuokranantajan velvollisuuksista uutta vuokralaista kohtaan. Kun yhtiön hallinta-aika päättyy, osakehuoneisto palautetaan takaisin osakkeenomistajan hallittavaksi. (Aunola & Rosén 2013, 15, 168, 195.)

Hallintaanottoprosessi kokonaisuudessaan voi kestää useista kuukausista puoleen vuoteen. Käytännössä voi kulua jopa vuosi, että asunto-osakeyhtiö saa konkreettisesti osakehuoneiston hallintaansa. Prosessin kesto on kuitenkin tilannekohtaista. Nopeimmillaan hallintaanotto voi toteutua noin kolmessa kuukaudessa, jos kyse on maksuvelvollisuuden laiminlyönnistä ja aikataulu on todella tiukka. Äärimmäisen hankalissa tapauksissa voidaan myös järjestää ylimääräinen yhtiökokous, jolloin huoneiston hallintaanotto nopeutuu. Myös hallintaanoton perusteella on merkitystä, esimerkiksi häiritsevän elämän vietossa olisi tärkeää saada hallintaanotto toteutettua nopeammin. (Koutonen 2017.)

5.2 Hallituksen antama varoitus

Kun huoneiston hallintaanottamisen peruste on olemassa, hallintaanottoprosessi käynnistyy hallituksen varoituksella, joka annetaan osakkeenomistajalle sekä mahdolliselle huoneistossa asuvalle vuokralaiselle tai muulle huoneiston käyttöön oikeutetulle henkilölle (L 22.12.2009/1599, 8:3 §). Varoituksen tarkoituksena on, että osakkeenomistaja tai mahdollinen vuokralainen pystyy vielä oikaisemaan virheellistä toimintaansa. Varoituksen tarkoituksena ei siis ole hallintaanotto, vaan osakkaalle annetaan niin sanotusti toinen mahdollisuus muuttaa käyttäytymistään. (Furuhjelm 2013, 62.) Hallituksen antamia varoituksia joudutaan antamaan jatkuvasti (Aunola 2017). Yleensä asian vakavuus kuitenkin ilmenee osakkaalle kirjallisen, varsinkin haastemiehen antaman, varoituksen myötä (Koutonen 2017).

Yleensä tämä riittääkin ja jo varoituksen avulla saadaan se, mitä sillä haetaankin. Esimerkiksi häiritsevän elämän vietto loppuu tai vastikesaatavat tulevat maksetuiksi. (Aunola 2017.)

Varoituksen antaminen on pakollista, koska hallintaanottopäätöstä ei saa tehdä ilman sitä (Kanerva ym. 2005, 218). Yksi kirjallinen varoitus kuitenkin riittää (Furuhjelm 2013, 55). Varoitusta ei voida antaa enakkoon, vaan se tulee antaa vasta, kun laiminlyönti on tapahtunut (Aunola & Rosen 2013, 53). Laissa ei ole määritelty varoituksen voimassaoloa. Jos varoituksen antamisesta on kulunut pitkä aika, suositeltavampaa on antaa uusi varoitus ennen yhtiökokouksen päätöstä. (Kuhanen ym. 2010, 580.) Seuraavat hovioikeuksien ratkaisut liittyvät varoituksen voimassaoloon.

Rovaniemen HO S 99/689

Tapauksessa asunto-osakeyhtiö oli antanut lain mukaisen varoituksen. Yhtiökokous kuitenkin pidettiin puolitoista vuotta myöhemmin. Hovioikeus katsoi, että varoitukseen ei ollut vedottu kohtuullisessa ajassa. Huoneiston hallintaanottopäätöstä ei voitu enää tehdä kyseisen varoituksen perusteella. (Rovaniemen HO 2000, Kuhanen ym. 2010, 580.)

Itä-Suomen HO S 17/738

Huoneisto otettiin hallintaan toistuvien häiriöiden takia. Sitä ennen oli annettu kaksi varoitusta, noin puolen vuoden välein. Päätös huoneiston hallintaan ottamisesta oli tehty noin viiden kuukauden kuluttua toisen varoituksen antamisesta. Käräjäoikeus totesi, että varoitukset olivat vielä voimassa, sillä laissa ei ole määritelty sen voimassaoloaikaa. Lisäksi häiriköinti oli ollut epäsäännöllisin väliajoin toistuvaa, ja asunto-osakeyhtiö olisi pystynyt toteamaan mahdollisen oikaisun tapahtumisen vasta seurattuaan tilannetta jonkin aikaa. Tämän perusteella asunto-osakeyhtiö oli oikeutettu tekemään hallintaanottopäätöksen. Osapuolet tekivät kuitenkin sovinnon, ja hovioikeus vahvisti tämän. Kyseinen sovinto korvasi käräjäoikeuden ratkaisun. (Itä-Suomen hovioikeus 2017.)

Kun varoitus on annettu osakkeenomistajalle, hänellä on mahdollisuus oikaisuun. Oikaisu voi tapahtua joko niin, että osakkeenomistaja täyttää hänen velvollisuutensa, esimerkiksi maksaa maksamattomat vastikkeensa, tai oikaisee muuten omaa käyttäytymistään. (Kuhanen ym. 2010, 581.) Jos oikaisu tapahtuu, asunto-osakeyhtiöllä ei ole oikeutta ottaa huoneistoa hallintaansa (Kanerva ym. 2005, 224). Voimassa olevassa ASOYL:ssa on uusi säännös verrattuna aikaisempaan, jo kumottuun asunto-osakeyhtiölakiin, jonka mukaan osakkeenomistajalla on velvollisuus korvata asunto-osakeyhtiölle kulut, joita on aiheutunut varoituksen antamisesta (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 112). Tarkoituksena on, että osakkeenomistaja on myös käytännössä vastuussa laiminlyöntinsä aiheuttamista kuluista. (HE 24/2009.)

Varoitus on lain mukainen vain silloin, kun asunto-osakeyhtiön hallitus on antanut sen. Hallituksen on toimittava varoituksen antamisen päättäjänä. (Aunola & Rosen 2013, 50.) Varoituksen laatii ja allekirjoittaa hallituksen puolesta yleensä isännöitsijä, mutta päätös tulee olla hallituksen tekemä (Furuhjelm 2013, 55). Päätös varoituksen antamisesta tehdään hallituksen kokouksessa. Tällöin kokouksen tulee olla laillisesti koolle kutsuttu sekä päätösvaltainen. (L 22.12.2009/1599, 7:3 §, 7:5 §.) Seuraavassa oikeustapauksessa käsitellään varoituksen antajaa. Tapauksessa korkein oikeus on todennut, että yhtiökokous ei voi antaa varoitusta, eikä hallintaanotto tämän varoituksen nojalla ole oikeutettu.

KKO 1999:133

Asunto-osakeyhtiö oli pitänyt yhtiökokouksen, jossa oli käsitelty osakkeenomistajan (A) laiminlyöntejä. A oli myös itse paikalla yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen mukaan, hallitus saisi ryhtyä oikeudellisiin toimenpiteisiin, jos A:n laiminlyönnit järjestyssääntöjen rikkomisesta jatkuisivat. Laiminlyöntien jatkuttua yhtiökokous teki päätöksen huoneiston ottamisesta hallittavakseen. Tapauksessa keskeistä oli se, että hallitus ei ollut kuitenkaan antanut varoitusta A:lle. Yhtiökokouksella ei ollut oikeutta antaa varoitusta, joten päätös hallintaanottamisesta kumottiin. (Korkein oikeus 1999, Kuhanen ym. 2010, 574.)

Varoitus on annettava aina kirjallisena, muuten hallintaanottopäätös on pätemätön (Aunola & Rosén 2013, 55). Se voidaan antaa erillisenä asiakirjana tai se voi olla, esimerkiksi hallituksen pöytäkirjanote (Kuhanen ym. 2010, 575). Asunto-osakeyhtiölain mukaan varoituksessa tulee kaikissa tapauksissa olla vähintään seuraavat asiat ;

1. Varoituksen antamisen perusteet eli syy, miksi varoitus annetaan
2. Maininta asunto-osakeyhtiön mahdollisuudesta ottaa osakehuoneisto hallintaan (L 22.12.2009/1599, 8:3.1 §.)

Varoituksen sisältöä koskevia riitoja on jouduttu ratkaisemaan paljon oikeuskäytännössä (Kuhanen ym. 2010, 575). Sen takia varoituksen peruste tulee yksilöidä mahdollisimman tarkasti. Esimerkiksi maksamattomien vastikkeiden ollessa perusteena, varoituksessa tulisi ilmoittaa vastikerästien tarkka määrä. Jos perusteena on häiritsevän elämän vietto, varoituksen tulisi sisältää tarkka kuvaus siitä, minkälaista ja milloin häiriötä on tapahtunut. (Furuhjelm 2013, 57-58.)

5.2.1 Varoituksen tiedoksianto

ASOYL:n mukaan varoitus on annettava tiedoksi, niin kuin haasteen tiedoksiantamisesta säädetään tai muunlaisella todistettavalla tavalla (L 22.12.2009/1599, 8:3.2 §). Tällä säännöksellä pyritään siihen, että varoituksen tiedoksianto tapahtuisi haastemiehen välityksellä. Tämän lisäksi todisteellista tiedoksiantoa on se, että varoitus annetaan osakkaalle todistajan läsnä ollessa sekä se, että osakkeenomistaja kuittaa varoituksen saamisen. (Kuhanen ym. 2010, 577.) Oikeuskäytännössä on myös katsottu riittäväksi tiedoksiantotavaksi sähköposti, kun henkilö on kuitannut sen vastaanotetuksi ja luetuksi. Sosiaalisen median käytöstä tiedoksiantotapana ei ole olemassa oikeuskäytäntöä, mutta sen voidaan ajatella toimivan paremmin, kuin esimerkiksi perinteinen paperinen kirje. (Hopsu 2017, 57.)

Varoitus on annettava tiedoksi jokaiselle osakkeenomistajalle. Jos omistajia on useampia, se annetaan kaikille yhteisomistajille erikseen. Esimerkiksi jos aviopuolisot omistavat yhdessä osakehuoneiston, varoitus pitää antaa molemmille

aviopuolisoille. (Kuhanen ym. 2010, 578.) Tiedoksi antaminen voi tapahtua myös erityisellä sijaistiedoksiantomenettelyllä. Tällöin voidaan käyttää kirjattua kirjettä tiedoksiantotapana, jos henkilöä on ensin yritetty tavoitella jollain muulla tavalla. Kirjeen katsotaan tulleen henkilön tietoon seitsemäntenä päivänä postittamisesta. Asunto-osakeyhtiöllä on tärkeä olla tällainen keino käytössään, koska henkilö voi esimerkiksi pakoilla tiedon vastaanottamista. (Furuhjelm 2013, 60-61.)

Sijaistiedoksiantomenettelyä voidaan käyttää myös silloin, jos asunto-osakeyhtiö ei tiedä, kuka on osakkeiden todellinen omistaja tai asunnon vuokralainen. Tällaisissa tilanteissa varoitus julkaistaan Virallisessa lehdessä tai yhtiön paikkakunnan yleisesti ilmestyvässä lehdessä. Varoitus toimitetaan lisäksi kyseiseen osakehuoneistoon. Varoituksen katsotaan tulleen henkilön tietoon sinä päivänä, kun lehti ilmestyy. (Kuhanen ym. 2010, 580.)

5.3 Yhtiökokouksen päätös

Päätös hallintaanottamisesta tehdään yhtiökokouksessa, jonka hallitus kutsuu koolle. Kirjallinen kutsu toimitetaan jokaiselle osakkaalle. Kutsussa ilmoitetaan käsiteltävät asiat ja se toimitetaan ASOYL:n mukaan aikaisintaan kaksi kuukautta ennen ja viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokouksen järjestämistä. Jokainen osakkeenomistaja on oikeutettu osallistumaan ja käyttämään omia puheenvuorojaan yhtiökokouksessa. Myös hallintaanottoa koskevalla osakkeenomistajalla on samanklaiset oikeudet osallistua, kuin muillakin osakkailla. (Aunola & Rosén 2013, 75-76, 81-82.)

Yhtiökokouksen päätös tehdään ja kirjataan ASOYL:n mukaisesti. Päätöksessä on aina mainittava seuraavat asiat ;

1. Hallintaanottamisen lain mukainen peruste
2. Hallintaanoton täsmällinen kesto aika
3. Kohteena olevat yksilöidyt tilat. (L 22.12.2009/1599, 8:2.)

ASOYL:ssa ei ole säännöstä siitä, milloin hallintaanottoa koskeva yhtiökokouksen päätös on viimeistään pantava täytäntöön. Käytännössä tämä asia

jää asunto-osakeyhtiön ratkaistavaksi tapauksittain. (Furuhjelm 2013, 64.) Hallituksen esityksen mukaan asunto-osakeyhtiö voi kuitenkin joutua vahingonkorvausvastuuseen osakkeenomistajaa kohtaan, jos yhtiö viivyttelee ilman perusteltua syytä hallintaanottamisessa (HE 24/2009). Oikeuskirjallisuudessa onkin esitetty, että päätös pitäisi laittaa täytäntöön viimeistään, kun puoli vuotta on kulunut päätöksen lainvoimaisuudesta (Kuhanen ym. 2010, 573). On myös mahdollista, että yhtiökokoukseen mennessä laiminlyönti on korjattu, esimerkiksi yhtiövastikkeet on maksettu, jolloin hallintaanottoa ei toteuteta (Aunola 2017).

5.3.1 Päätöksen tiedoksianto

ASOYL:n mukaan päätös huoneiston hallintaanottamisesta on annettava tiedoksi 60 päivän kuluessa osakkeenomistajalle, mahdolliselle vuokralaiselle ja muulle huoneiston käyttöoikeuden saaneelle henkilölle (L 22.12.2009, 8:4 §). Tiedoksiantonä voidaan käyttää yhtiökokouksen pöytäkirjasta laadittua pöytäkirjanotetta tai erillistä asiakirjaa. Säännöksen mukaan päätös tulee nimenomaisesti antaa tiedoksi, joten pelkkä osakkeenomistajan läsnäolo yhtiökokouksessa ei ole lain mukainen tiedoksiänto. (Kuhanen ym. 2010, 582.) Tiedoksiänto tulee tapahtua todisteellisesti, vaikka laissa ei olekaan suoranaista säännöstä kirjallisen muodon käyttämisestä (Aunola & Rosén 2013, 97). Päätös tulee myös antaa tiedoksi kaikille yhteisomistajille. Päätöksen tiedoksiännossa noudatetaan samaa menettelyä, kuin jo aiemmin tässä opinnäytetyössä käsitellyssä varoituksen tiedoksiännossa. (Furuhjelm 2013, 65.)

Jos päätöstä ei anneta tiedoksi tässä 60 päivän määräajassa, päätös hallintaanottamisesta on tehoton (L 22.12.2009/1599, 8:4 §). Tämän jälkeen asunto-osakeyhtiö ei voi enää vedota kyseiseen päätökseen, eikä esimerkiksi saada vireille häätökannetta. Huoneiston hallintaan saamiseksi yhtiön on aloitettava hallintaanottoprosessi alusta. Tämä 60 päivän määräaika alkaa yhtiökokouksen päivän jälkeen. (Kuhanen ym. 2010, 582-583.) Osakas tai mahdollinen vuokralainen voi myös oikaista käytöksensä tai rikkomuksensa tässä ajassa, jolloin huoneistoa ei voida ottaa asunto-osakeyhtiön hallintaan (Aunola & Rosén 2013, 103).

5.3.2 Päätöksen moittiminen

Osakkeenomistajalla on mahdollisuus saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi se, onko huoneiston hallintaanottamiselle ASOYL:n mukainen peruste. Tätä kutsutaan moitekanteeksi. (Furuhjelm 2013, 67.) Myös vuokralaisella tai muulla huoneiston käyttöoikeuden saaneella henkilöllä on oikeus nostaa tällainen kanne itsenäisesti (Kinnunen ym. 2016, 18). Moitekanne on nostettava 30 päivän kuluessa siitä, kun yhtiökokouksen päätös huoneiston hallintaanotosta on annettu tiedoksi. Tämä määräaika on ehdoton. Kanne nostetaan asunto-osakeyhtiön kotipaikan alioikeudessa eli käräjäoikeudessa, ja tuomioistuin antaa asiassa ratkaisun. (Furuhjelm 2013, 67.) Jos osakkeenomistaja tai muu oikeutettu henkilö haluaa moittia päätöstä jonkun muun seikan johdosta, kuin hallintaanoton lain mukaisen perusteen takia, tämä erityinen hallintaanottopäätöksiä koskeva moitekanne ei sovellu tällaiseen tilanteeseen (Aunola & Rosén 2013, 110). Tätä ei kuitenkaan käsitellä tässä opinnäytetyössä tarkemmin.

ASOYL:ssa on erityinen määräys siitä, miten huoneiston hallintaanotto laitetaan täytäntöön silloin, kun osakkeenomistaja tai muu siihen oikeutettu henkilö on nostanut moitekanteen. Tuomioistuimen hylätessä moitekanteen, tuomioistuimen päätös saadaan laittaa täytäntöön samalla tavalla kuin vuokralaisen häätötuomio. (L 22.12.2009/1599, 8:5 §.) Asunto-osakeyhtiön ei siis tarvitse erikseen vaatia tuomiota häädöstä, eikä tuomioistuimen tarvitse erikseen lausua häädöstä. Käytännössä tällainen tuomio laitetaan täytäntöön toimittamalla se ulosottoviranomaiselle. (Kuhanen ym. 2010, 587.)

Laissa on erikseen mainittu tilanteesta, jossa hallintaanoton perusteena on vastikkeen maksamisen laiminlyönti ja huoneistossa asuu vuokralainen tai joku muu huoneiston käyttöoikeuden saanut henkilö. Tällöin henkilöä ei saa häätää ilman, että hänelle on annettu tiedoksi päätös huoneiston hallintaanottamisesta. (L 22.12.2009/1599, 8:5.2). Tällä säännöksellä on haluttu turvata vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen henkilön asemaa hallintaanottotilanteissa (Kuhanen ym. 2010, 587).

5.4 Huoneiston hallintaan saaminen

Yhtiökokouksen jälkeen seuraava vaihe hallintaanottoprosessissa on hallintaanottopäätöksen täytäntöönpano, eli huoneiston saaminen tosiasiallisesti asunto-osakeyhtiön hallintaan. Yhtiökokouksen päätös on mahdollista laittaa täytäntöön, vaikka edellä käsitellyn moitekanteen nostamisen määräaika ei olisi vielä kulunut umpeen. Käytännössä useimmat asunto-osakeyhtiöt kuitenkin odottavat 30 päivän määräajan kuluneen. (Furuhjelm 2013, 68-69.)

Osakehuoneiston saaminen asunto-osakeyhtiön hallintaan tapahtuu joko vapaaehtoisella huoneiston luovuttamisella muuttokehotuksen avulla tai hädöllä. Useimmiten tämä tapahtuu häättöprosessin kautta. Huoneiston vapaaehtoinen luovuttaminen olisi kuitenkin yleensä nopeampaa ja taloudellisempaa molempien osapuolten kannalta. Esimerkiksi jos hallintaanoton perusteena on ollut huoneiston huono hoito, päätöksen nopea täytäntöön saaminen voi olla muiden osakkaiden asumismukavuuden sekä yhtiön kannalta erittäin tärkeää. (Aunola & Rosén 2013, 106-107.)

5.4.1 Muuttokehotus

Jos osakkeenomistaja ja mahdollinen vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut ei moiti päätöstä, asunto-osakeyhtiö ryhtyy toimiin saadakseen osakehuoneiston hallintaan. Laissa ei ole erillistä säännöstä siitä, millä tavalla täytäntöönpano tällaisessa tilanteessa tulee tehdä. Käytännössä asunto-osakeyhtiö voi toimia niin, että asunto-osakeyhtiön edustaja, esimerkiksi isännöitsijä, kehottaa asukasta muuttamaan asunnosta ja luovuttamaan asunnon asunto-osakeyhtiön vapaaseen hallintaan. (Kuhanen ym. 2010, 587.) Jos asukkaat luovuttavat asunnon hallinnan vapaaehtoisesti, asunto-osakeyhtiö voi alkaa etsiä asuntoon vuokralaista. Jos hallintaanotto perusteena on ollut osakkaan vastikkeiden maksamisen laiminlyönti, ja huoneisto on ollut vuokrattuna ennen yhtiökokouksen tekemää hallintaanottopäätöstä, asunto-osakeyhtiön tulee ensisijaisesti solmia uusi vuokrasopimus nykyisen vuokralaisen kanssa. Tämä edellyttää sitä, että laiminlyönti ei johdu kyseisen henkilön toiminnasta. (Furuhjelm 2013, 70.) Käytännössä hallintaanottopäätöksen täytäntöönpano vapaaehtoisesti

luovuttamalla huoneiston hallinta yhtiölle on melko harvinaista. Sen vuoksi hallintaanottomenettelyssä joudutaan turvautumaan usein häätöoikeudenkäynteihin. (Aunola & Rosén 2013, 9, 108.)

5.4.2 Häätökanne

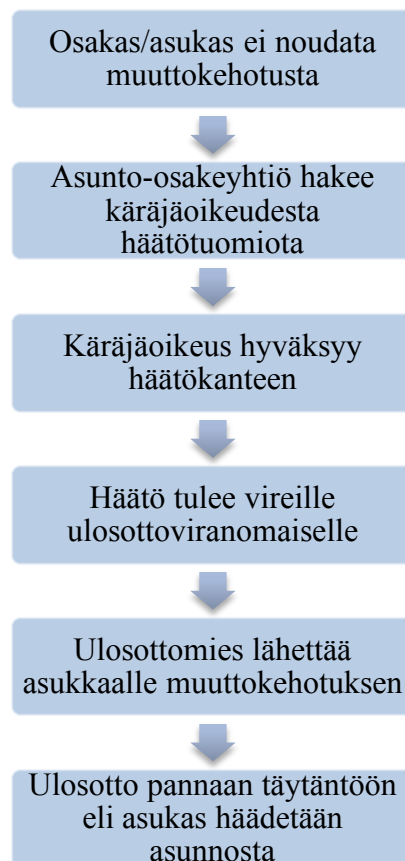
Jos osakkeenomistaja, mahdollinen vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut henkilö ei noudata muuttokehotusta, asunto-osakeyhtiö hakee häätötuomiota kotipaikkakunnan käräjäoikeudelta (Kuhanen ym. 2010, 588). Häätökanne nostetaan osakkeenomistajaa vastaan ja sen nojalla huoneistosta voidaan häätää myös sellainen henkilö, jolla on oikeus asua tiloissa tai muuten käyttää niitä (Aunola & Rosén 2013, 160). Tällaisia henkilöitä ovat esimerkiksi perheenjäsenet ja muut tiloissa luvalla asuvat henkilöt (Furuhjelm 2013, 83). Jos huoneisto on vuokrattu ja hallintaanotto peruste johtuu vuokralaisesta, asunto-osakeyhtiön tulee miettiä, nostaako se kanteen tätä vuokralaista, osakkeenomistajaa vai molempia vastaan (Kuhanen ym. 2010, 588). Häätö on oikeudenkäymiskaaren mukainen suppea riita-asia, jolloin haastehakemuksessa ei tarvitse olla laajoja perusteluja hädän hakemiseksi (L 1.1.1734/4, 5:3 §). Asunto-osakeyhtiö voi haastehakemuksessa samalla vaatia myös maksutuomiota maksamattomista vastikkeista, jos osakkeenomistajalla on tällaisia (Furuhjelm 2013, 87).

Tuomioistuimen tehtävänä on tutkia, ovatko hädän perusteet olemassa (Kuhanen ym. 2010, 588). Jos tuomioistuin hyväksyy häätökanteen lainvoimaisella tuomiolla, tuomion täytäntöönpanosta huolehtii kiinteistön sijaintipaikkakunnan ulosottoviranomainen (Turunen 2001, 152). Tuomion lainvoimaisuus tarkoittaa ratkaisun lopullisuutta, jolloin ratkaisua ei voi säännönmukaisin muutoksenhakekeinoin enää muuttaa (Aunola & Rosén 2013, 164). Jos tuomioistuin hylkää häätökanteen, asunto-osakeyhtiö ei voi laittaa hallintaanoton päätöstä täytäntöön (Kuhanen ym. 2010, 588).

5.4.3 Häätöprosessi lyhyesti

Tuomioistuimen hyväksyttyä häätökanteen, ulosottoviranomainen toimittaa hädän poistamalla tiloista häädettävät henkilöt ja siellä olevan omaisuuden

(Furuhjelm 2013, 81). Häätö tarkoittaa velvoitetta muuttaa pois tai luovuttaa toisen hallintaan kiinteää omaisuutta, huoneisto, rakennus, muu tila tai sen osa. (L 15.6.2007/705, 1:1.1:n 3-kohta). Häätö on aina viimesijaisin keino (Salovaara-Karstu & Mutttilainen 2004, 19). Se on ankara seuraamus, jossa osakas/asukas menettää kotinsa (Koutonen 2017). Häätö on siis radikaali toimenpide ja vain tuomioistuin voi päättää sen määräämisestä. Se ei ole äkillinen tapahtuma, vaan kuukausia kestävä prosessi. Häädettävällä asukkaalla tulee olla riittävästi aikaa varautua asunnosta lähtemiseen ja uuden asunnon löytämiseen. (Furuhjelm 2013, 82, 84.) Häätöprosessi etenee hallintaanottotilanteissa seuraavittain ;



Kuvio 2. Häätöprosessin vaiheet (Furuhjelm 2013, 85).

Häätöprosessi käynnistyy, kun osakas tai asukas ei noudata asunto-osakeyhtiön antamaa muuttokehotusta. Tämän jälkeen asunto-osakeyhtiöllä ei ole muunlaista

vaihtoehtoa, kuin hakea käräjäoikeudesta häätötuomiota. (Furuhjelm 2013, 85.) Häätötuomio on tarpeellinen, jotta asunto-osakeyhtiö voi saada osakehuoneiston pakkotoimin osakkeenomistajan hallinnasta. Kun käräjäoikeus on hyväksynyt häätökanteen, tulee tämä tuomio lähettää ulosottoviranomaiselle. Tämän jälkeen ulosottomies antaa muuttokehotuksen, jolloin häädettävällä henkilöllä on vielä tässäkin vaiheessa mahdollisuus poistua huoneistosta vapaaehtoisesti. Ulosottoviranomaisen antamassa muuttokehotuksessa tulee ilmoittaa viimeinen muuttopäivä, jolloin häädettävien on poistuttava tiloista. Kehotuksessa kerrotaan myös, miten toimitaan tiloihin mahdollisesti jätetyn omaisuuden suhteen. (Aunola & Rosen 2013, 165-166.) Muuttokehotus on tarpeellinen häädettävien henkilöiden oikeusturvan takia. Häätöprosessin viimeisessä vaiheessa ulosotto pannaan täytäntöön. Käytännössä se tarkoittaa häädön toimittamista, jolloin asukas häädetään asunnosta ulosottoviranomaisen virka-avulla. (Furuhjelm 2013, 85, 88, 92.)

Häätö voidaan poikkeustilanteissa panna täytäntöön myös niin, että häädettävän henkilön pääsy tiloihin estetään, mutta hänen omaisuutensa jätetään paikoilleen. Tätä kutsutaan lukkoseppähädöksi. Tällöin omaisuus voidaan säilyttää tiloissa kuukauden ajan. Tällaista häätöä ei kuitenkaan voida suorittaa, jos siitä aiheutuu vähäistä suurempaa haittaa asunto-osakeyhtiölle. (Furuhjelm 2013, 95-96.)

Toisenlainen poikkeustilanne on asukkaan häätäminen uhkasakolla (Furuhjelm 2013, 98). Tämä tarkoittaa sitä, että ulosottomies velvoittaa henkilön sakon uhalla muuttamaan pois huoneistosta sekä huolehtimaan itse omaisuutensa pois siirtämisestä. Edellytyksenä tällöin on, että henkilön voidaan arvioida olevan maksukykyinen ja se, että tällaista menettelyä voidaan pitää tarkoituksenmukaisena. (Salovaara-Karstu & Muttilainen 2004, 19.) Furuhjelmin teoksen (2013, 98) mukaan uhkasakkohäätöjä on kuitenkin käytännössä toimitettu hyvin vähän, ainakin osakehuoneiston hallintaanoton yhteydessä.

6 YHTIÖN HALLINTA-AIKA

Huoneiston hallinta-aika alkaa siitä, kun asunto-osakeyhtiö saa osakehuoneiston hallintaansa, jos yhtiökokous ei ole tehnyt päätöstä jo aikaisemmasta ajankohdasta (Kuhanen ym. 2011, 52). Asunto-osakeyhtiöllä on tiettyjä velvollisuuksia, joista sen kuuluu huolehtia hallintaanoton jälkeen (Aunola & Rosén 2013, 168). Yksi näistä velvollisuuksista on se, että asunto-osakeyhtiön hallituksen on viipymättä ryhdyttävä toimiin huoneiston vuokraamiseksi, kun huoneisto on luovutettu yhtiön hallintaan (Turunen 2001, 143). Viipymättä tarkoittaa tässä yhteydessä sitä, että asunto-osakeyhtiön tulee toimia aktiivisesti saadakseen vuokrattua huoneiston. Yhtiö ei siis voi jäädä odottamaan, haluaisiko joku mahdollisesti vuokrata sen. Jos osakehuoneiston omistaja on vuokrannut huoneiston ja huoneiston hallintaan ottaminen ei ole johtunut vuokralaisen toiminnasta, voi asunto-osakeyhtiö myös tarjota nykyiselle vuokralaiselle mahdollisuutta jatkaa asumista huoneistossa. Yleensä tämä onkin nopein keino saada huoneisto vuokratuksi. (Aunola & Rosén 2013, 168-169.) Jos yhtiö viivyttelee aiheettomasti huoneiston vuokrauksessa, se voi joutua vahingonkorvausvastuuseen osakkeenomistajaa kohtaan saamatta jääneiden vuokratulojen osalta (Furuhjelm 2013, 71).

Oikeuskäytännössä on myös ratkaistu tapauksia, joissa asunto-osakeyhtiön toimintaa on arvioitu huoneiston hallintaan saamisen jälkeen. Seuraavassa Turun hovioikeuden tapauksessa arvioitiin yhtiön velvollisuutta tehdä vuokrasopimus viipymättä hallintaanoton jälkeen. Tapauksessa keskeistä on se, että hallituksen tulisi tehdä kaikki se, mitä huolelliselta toiminnalta odotetaan (Aunola & Rosén 2013, 168).

Turun HO S95/871

Asunto-osakeyhtiö oli ottanut osakehuoneiston hallintaansa. ASOYL:n mukaan yhtiön tulee tämän jälkeen huolehtia siitä, että se vuokraa huoneiston viipymättä sopivalle vuokralaiselle yhtiön hallinta-ajaksi. Kyseinen asunto-osakeyhtiö oli ilmoittanut paikallisessa lehdessä 10 kuukauden aikana vain kerran tarjoavansa osakehuoneistoa vuokralle.

Hovioikeus katsoi, että asunto-osakeyhtiö ei ollut ryhtynyt riittäviin toimiin saadakseen osakehuoneiston vuokrattua. (Turun hovioikeus 1996, Aunola & Rosen 2013, 168.)

ASOYL:n mukaan hallintaanotettu osakehuoneisto on vuokrattava käyvästä hinnasta. Tämä arvioidaan paikkakunnan yleisellä vuokratasolla. Velvollisuus vuokrata huoneisto viipymättä ja velvollisuus periä siitä käypää vuokraa voivat kuitenkin olla ristiriidassa keskenään. Jos yleinen vuokrataso on korkea, yhtiö ei välttämättä saa niin nopeasti vuokrattua huoneistoa, kuin olisi tarkoitus. (Kuhanen ym. 2010, 591.)

Osakehuoneiston vuokraamisessa tulee ottaa huomioon myös vuokralaisen vuokrasuhteen kesto. Asunto-osakeyhtiön hankkiman vuokralaisen oikeus pitää huoneisto omassa hallinnassaan päättyy viimeistään, kun yhtiön hallinta-aika päättyy, riippumatta sovitusta vuokrasuhteen kestosta. (Kuhanen ym. 2010, 592.) Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan, yhtiön on ilmoitettava vuokralaiselle vuokraamisen syy eli se, että osakehuoneiston vuokraaminen perustuu juuri hallintaanottoon (L 31.3.1995/481, 5:37 §).

Asunto-osakeyhtiön velvollisuutena on myös kunnostaa huoneisto ennen sen vuokraamista, jos se ei ole asianmukaisessa kunnossa (Kuhanen ym. 2010, 592). Huoneiston kunto arvioidaan sen käyttötarkoituksen mukaisesti, koska huoneistoa tulee voida käyttää sellaiseen tarkoitukseen, johon se vuokrataan. Huoneiston hallintaanotto ei kuitenkaan vaikuta kunnossapitovastuuseen. Jos korjaukset kuuluvat lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajalle, tarpeelliset siivoustoimenpiteet ja korjaukset tehdään osakkeenomistajan lukuun. (Aunola & Rosén 2013, 171.) Huoneistossa ei kuitenkaan voida tehdä varsinaisia perusparannuksia hänen kustannuksellaan (Furuhjelm 2013, 75).

ASOYL:ssa ei ole erityissäännöksiä siitä, miten asunto-osakeyhtiön ja vuokralaisen keskinäiset velvoitteet määräytyvät hallintaanoton tilanteissa. Ne määräytyvät, kuten yleensä vuokrasuhteissa, vuokrasopimuksen ehtojen ja vuokrasuhdetta koskevan lainsäädännön mukaisesti. Yhtiön tehtävänä on lisäksi

muutenkin toimia huolellisesti ja ottaa huomioon osakkeenomistajan edut. (Aunola & Rosén 2013, 180-182.)

Asunto-osakeyhtiöllä on kuitenkin velvollisuus periä vuokraa vuokrasuhteen aikana. (Aunola & Rosén 2013, 181.) Tästä vuokrasta yhtiöllä on oikeus kuitata huoneiston korjaamisesta ja hallintaan otosta aiheutuneet kustannukset, maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä ne vastikkeet, jotka erääntyvät maksettavaksi hallintaan oton aikana (Kuhanen ym. 2010, 593). Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että osakkeenomistajan velvollisuus maksaa yhtiövastikkeet lakkaisi hallintaanoton ajaksi. Jos osakkeenomistaja ei huolehdi tästä velvollisuudestaan, maksamattomat vastike-erät voivat olla perusteena ottaa osakehuoneisto asunto-osakeyhtiön hallintaan uudelleen. (Furuhjelm 2013, 76.) On myös mahdollista, että vuokrasta jää jotain yli sen jälkeen, kun nämä edellä mainitut kustannukset on katettu. Tällaisessa tilanteessa yli jäävä osa tilitetään osakkeenomistajalle viivytyksettä. (L 22.12.2009/1599, 8:6 §.)

6.1 Yhtiön hallinta-ajan päättyminen

Asunto-osakeyhtiö voi pitää huoneistoa hallinnassaan enintään kolme vuotta (L 22.12.2009/1599, 8:2 §). Tämä enimmäisaika on ehdoton eikä vaikutusta ole, vaikka hallintaan ottamisen perusteena olisi useampi erilainen laiminlyönti (Aunola & Rosén 2013, 88). Vähimmäisaikaa hallintaanotolle ei ole. Yhtiökokous päättää sen ajasta ja sen tulisi vähintään olla niin pitkä, että sen aikana kertyneillä vuokratuloilla pystytään kattamaan asunto-osakeyhtiön saatavat. Käytännössä hallinta-aika on lähes aina lain sallima kolmen vuoden enimmäisaika. (Furuhjelm 2013, 26.)

Kun hallinta-aika päättyy, osakkeenomistajalla on oikeus saada huoneisto hallintaansa heti tämän jälkeen. Asunto-osakeyhtiöllä on huolehtimisvastuu huoneistosta niin kauan, että se on tehnyt kaikki tarpeelliset toimenpiteet, jotka huoneiston palauttaminen osakkaan hallintaan vaatii. Yhtiön tuleeikin toimia aktiivisesti palauttaakseen hallinnan. Sen vuoksi asunto-osakeyhtiö on vastuussa siitä, että huoneisto vapautuu ja vuokrasopimus päättyy ennen hallinta-ajan loppumista. Yhtiön on myös oltava viivytyksettä yhteydessä osakkaaseen ja tehdä

vaaditut toimet. Käytännössä tällaisia toimia ovat avainten palauttaminen osakkaalle, huoneiston kunnon tarkistaminen ja hallinnan palauttamisen dokumentointi. (Aunola & Rosén 2013, 89, 195-196.)

6.2 Uuden osakkeenomistajan oikeus saada osakehuoneisto hallintaansa

On myös mahdollista, että osakkeet siirtyvät uudelle omistajalle sen jälkeen, kun yhtiö on jo päättänyt huoneiston hallintaan ottamisesta. Uusi osakkeenomistaja saa huoneiston omaan hallintaansa ainoastaan niin, että hän maksaa ne erääntyneet erät, joihin huoneistosta saatavaa vuokraa voitaisiin kuitata. (L 22.12.2009/1599, 8:7 §.) Nämä kustannukset on jo aikaisemmin käsitelty tässä opinnäytetyön luvussa.

Tällaisessa tilanteessa asunto-osakeyhtiön asema on varsin vahva. Omistajanvaihdon jälkeen uusi osakkeenomistaja voi päättää, haluaako hän maksaa nämä yhtiön saatavat ja tällä tavalla saada osakehuoneiston hallintaansa välittömästi. Jos huoneisto on kuitenkin ehditty tällä aikaa jo vuokrata, uuden osakkeenomistajan ja vuokralaisen välinen suhde määräytyy huoneenvuokralakien mukaisesti. (Furuhjelm 2013, 78-79.) Halutessaan uusi osakkeenomistaja voi myös odottaa hallinta-ajan päättymiseen asti, ennen kuin ottaa huoneiston hallintaansa. Keskeistä kuitenkin on, että myös uudella osakkeenomistajalla on velvollisuus omalla omistajallaan suorittaa yhtiövastiketta asunto-osakeyhtiölle. (Kuhanen ym. 2010, 594.)

7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Tässä viimeisessä luvussa esitellään opinnäytetyön keskeisimmät johtopäätökset ja havainnot sekä arvioidaan työn luotettavuutta. Lisäksi esitellään myös jatkotutkimusehdotuksia ja arvioidaan opinnäytetyöprosessin onnistumista. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää perusteet, joilla asunto-osakeyhtiö voi ryhtyä äärikeinonaan huoneiston hallintaanottoon. Lisäksi tarkoituksena oli selvittää, miten hallintaanottoprosessi tällaisissa tilanteissa etenee. Tavoitteena oli myös selvittää käytännön tilanteita hallintaanotosta oikeustapausten avulla.

Vastaukset tutkimusongelmiin on pyritty saamaan perehtymällä voimassa olevaan ja ajankohtaiseen lainsäädäntöön, oikeuskirjallisuuteen, alan kirjallisuuteen sekä hallituksen esityksiin. Keskeisimpänä lakina toimi asunto-osakeyhtiölaki (L 22.12.2009/1599). Tutkimusongelmiin on pyritty saamaan vastauksia myös itse hankitusta aineistoista eli toteutetuista haastatteluista sekä sekundääri aineistosta eli oikeustapauksista. Oikeustapausten tarkoituksena on ollut toimia esimerkkeinä hallintaanottotilanteista käytännössä sekä samalla selventää aihetta lukijalle.

7.1 Keskeistä

Tämän opinnäytetyön lähtökohtana oli se, että hallintaanottojen määrät ovat tällä hetkellä kasvussa. Vaikka hallintaanottosäännökset ovat varsin pitkäikäisiä, ne ovat myös nykyään ajankohtaisia, ja julkisuudessa onkin ollut monia uutisia koskien huoneistojen hallintaanottoja. Hallintaanottotilanteita ja niitä koskevia kysymyksiä tulee esille myös Koutosen (2017) mukaan jatkuvasti. Asunto-osakeyhtiölaki on kokenut uudistuksia, mutta hallintaanottosäännökset ovat siirtyneet kumotuista laista voimassa olevaan lakiin lähes saman sisältöisinä. Kun lain säännökset ovat pysyneet pääosin samana, voidaan olettaa, että menettely ei sisällä erityisen suuria lainsäädännöllisiä ongelmia tämän asian suhteen. Oikeuskäytännössä on kuitenkin ratkaistu erilaisia oikeustapauksia liittyen hallintaanottoihin, joista voisi päätellä, että menettely ei kuitenkaan aina ole niin yksinkertainen. Tuomioistuimen ratkaisut arvioidaankin aina tapauskohtaisesti ja näitä lain säännöksiä tulkiten.

Hallintaanotto kokonaisuudessaan on monimutkainen ja vaikeutettu menettely. Useassa oikeuskäytännön tapauksessa korostui pohdinta siitä, ovatko perusteet riittäviä vai liian vähäisiä. Hallintaanottotilanteissa keskeistä onkin riittävä ja mahdollisimman kattava näyttö. Se voi kuitenkin joidenkin hallintaanottoon oikeuttavien perusteiden kohdalla muodostua hankalaksi. Pääsäännön mukaan asunto-osakeyhtiöllä on näyttövelvollisuus todisteiden olemassaolosta, poikkeuksen tästä muodostaa ainoastaan vastikkeenmaksun laiminlyönti. Huoneiston hallintaanottoon voi liittyä myös muunlaisia ongelmia, esimerkiksi prosessin pitkä kesto tai sen taloudellisuus. Hallintaanotto onkin tarkoitettu täydentämään asunto-osakeyhtiön mahdollisia muita oikeussuojakeinoja.

Huoneiston hallintaanottosäännösten tarkoituksena on ikään kuin turvata asunto-osakeyhtiön asumisen viihtyvyys. Tavoitteena on, että yhteisöasumisessa jokainen asukas ottaisi huomioon myös toiset asukkaat. Huoneiston hallintaanotto on radikaali toimenpide, ja siihen oikeuttavista perusteista säädetään asunto-osakeyhtiölaissa. Nämä säännökset ovat ehdottomia, eikä asunto-osakeyhtiö voi ryhtyä huoneiston hallintaanottoon vähäisistä syistä. Hallintaanottoperusteita on viisi ja ne ovat seuraavat ;

- Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden laiminlyönti
- Osakehuoneiston huono hoito
- Osakehuoneiston käyttö vastoin sen tarkoitusta, yhtiöjärjestystä tai muulla tavalla vakiintunutta käyttötarkoitusta
- Häiritsevän elämän vieto
- Järjestyssääntöjen noudattamatta jättäminen

Yhtiövastikkeen maksamisen laiminlyönti on tavallisin peruste huoneiston hallintaan ottamiseksi, vaikka se onkin osakkeenomistajan keskeisin velvollisuus. Kyseisestä velvollisuudesta määrätään asunto-osakeyhtiölaissa sekä yhtiöjärjestyksessä. Talouden lasku- ja noususuhdanteet vaikuttavat yleisesti huoneistojen hallintaanottojen määrään, mutta erityisesti se näkyy juuri tässä perusteessa, maksulaiminlyöntien kasvamisena. Jos osakkaalla ilmenee taloudellisia vaikeuksia, vastike voi olla helpompi jättää maksamatta, kuin

esimerkiksi pankkilainat tai verot. Tähän voi vaikuttaa esimerkiksi se, että vähäisiä vastikesaatavia ei ryhdytä perimään välittömästi.

Vastikkeen maksuvelvollisuuden rikkominen on helppo osoittaa toteen, ainakin verrattuna muihin hallintaanoton perusteisiin. Osakkailla on velvollisuus maksaa vastiketta asunto-osakeyhtiölle alkaen siitä, kun kyseinen osakkaan omistama osake on rekisteröity. Osakkeenomistaja on aina itse vastuussa maksuvelvollisuuden täyttämisestä ja hän ei voi välttää velvollisuuttaan erilaisilla keinoilla, esimerkiksi vetoamalla omalta kannaltaan tarpeettomaan hankintaan. Vähäistä suuremmaksi eli riittäväksi yhtiövastikkeen maksamisen laiminlyönniksi on katsottu noin kolmen kuukauden mittainen maksujen laiminlyönti. Mikäli vastikerästejä kertyy yli kuuden kuukauden määrä, asunto-osakeyhtiöllä ei välttämättä ole muuta mahdollisuutta saada vastikesaataviaan, kuin ottamalla osakehuoneisto hallintaansa.

Osakehuoneiston huono hoitaminen hallintaanoton perusteena tulee kyseeseen silloin, kun huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että siitä aiheutuu haittaa muille osakkaille tai asunto-osakeyhtiölle. Tämä on harvinainen hallintaanoton peruste, koska osakkeenomistajalla on laaja päätösvalta oman huoneistonsa hoitamisesta ja sen kunnossapidosta. Tämän perusteen kohdalla voi olla hankalaa määrittää, milloin huoneisto on niin huonossa kunnossa, jotta hallintaanottoon on riittäviä perusteita. Ongelmaksi näyttö voi muodostua esimerkiksi siitä syystä, että ihmisten siisteyden taso on erilaista ja voi olla hankala selvästi määrittää, mikä on riittävän epäsiistiä sekä huonoa huoneiston hoitamista. Haitan tuleeikin ilmetä konkreettisesti, jolloin se voidaan näyttää toteen. Toisaalta näyttö ei ole ongelmallista, jos kyseessä on niin sanottu katastrofiasunto. Tällöin huoneiston huonon hoidon näkee selvästi ja luultavasti riittää huoneiston kunnosta ei synny.

Osakehuoneiston ottaminen asunto-osakeyhtiön hallintaan yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituksen, yhtiöjärjestyksen muun määräyksen tai yhtiössä vakiintuneen käyttötarkoituksen vastaisen käytön perusteella on melko harvinaista. Huoneistoa voidaan käyttää suhteellisen laajasti, vaikka käytön onkin vastattava sitä, mitä siitä on sovittu. Käyttötarkoituksmääräys on lain mukaan pakollinen. Käyttötarkoitus ei kuitenkaan aina ole määritelty niin tarkasti ja yksiselitteisesti,

kuten esimerkiksi liikehuoneiston käsitteen kohdalla. Huomioitavaa on myös se, että jos yli puolet huoneistosta on asumiskäytössä, sitä ei katsota yhtiöjärjestyksen vastaiseksi käytöksi. Osakkaalla on siis tässäkin mielessä laaja oikeus käyttää huoneistoaan. Asunto-osakeyhtiö voi ottaa huoneiston hallintaan, jos käyttötarkoituusmääräyksen rikkominen on oleellista. Useissa oikeuskäytännön tapauksissa oleellisuusvaatimus ja sen täyttyminen on ollut keskeisessä asemassa. Oleellisuusvaatimuksen täyttyessä, näytön ei pitäisi olla hankalaa.

Häiritsevän elämän viettäminen huoneistossa on seuraavaksi yleisin syy vastikkeenmaksulainlyöntien jälkeen. Myös julkisuudessa on uutisoitu tästä perusteesta, ja häiritsevän elämän viettäminen voikin olla tuttu käsitteenä monelle asunto-osakeyhtiössä asuvalle henkilölle. Hallintaanoton perusteena se kuitenkin edellyttää, että häiriköinnissä ei ole kysymys normaaleista asumisesta aiheutuneista äänistä. Sen tulee lisäksi myös olla toistuvaa tai jatkuvaa. Oikeuskäytännössä häiritsevän elämän viettämiselle on asetettu korkeat perusteet. Näyttöä voi olla hankalaa esittää, koska häiriön tulisi olla hyvin tarkasti kuvailtuna. Myös todistajia oikeudenkäyntiin voi olla vaikea saada, koska todistajina toimivat naapurit voisivat aiheuttaa riitaa asukkaiden välille. Hankalaa tässä perusteessa on myös se, että sama häiriö ei välttämättä haittaa kaikkia naapureita. Häiritsevän elämän vietto voi myös joissain tapauksissa loppua, kun asunto-osakeyhtiön hallitus antaa varoituksen ja henkilö ottaa tästä ojentuakseen. Ongelmaksi voi tällaisissa tilanteissa muodostua se, että häiritsevän elämän vietto kuitenkin jatkuu myöhemmin. Tällöin kyseessä on eri tapaus, kuin aikaisempi häiriköinti, joten hallituksen tulee jälleen antaa uusi varoitus. Näin hallintaanotto viivästyy, ja voi jopa estyä kokonaan. Tämä tarkoittaa muille asukkaille ja osakkaille asumisviihtyvyyden heikentymistä.

Häiritsevän elämän viettämiseen käytännössä usein liittyvä peruste on järjestyssääntöjen rikkominen. Hallintaanoton perusteena järjestyssääntöjen rikkominen onkin yleinen syy. Tarkoituksena on, että jokainen asunto-osakeyhtiön jäsen noudattaa yhteisiä sääntöjä. Myös näillä säännöillä pyritään varmistamaan asumisen mukavuus. Järjestyssääntöjen rikkominen voi aiheuttaa hankalia tilanteita ja niistä voi syntyä riitaa osapuolten välille. Tällainen rikkomus

voi myös joissain tapauksissa olla tietämättömyyttä. Tällöin hallituksen antama huomautus voi riittää siihen, että osakas ymmärtää määrätyt säännöt. Jos kyse on tietämättömyydestä, hallintaanotto prosessi oletettavasti voi päättyä tähän.

Opinnäytetyössä tutkittiin myös hallintaanotto prosessin etenemistä. Huoneiston hallintaanotto kokonaisuudessaan voi kestää useampia kuukausia, jopa vuoden ajan. Se on monimutkainen ja tarkasti lainsäädännöllä säännelty prosessi. Prosessin kesto johtuu oletettavasti siitä, että joka vaiheessa on oma määräaikansa, ja sen eri vaiheissa voidaan myös tarvita viranomaisten apua. Myös oikeuskäsittelyt tuomioistuimessa ja mahdollisessa eri tuomioasteessa pidentävät hallintaan saamista. Aikataulu voi joissain tapauksissa olla päinvastoin hyvinkin tiukka, jolloin prosessi täytyisi saada nopeammin suoritettua.

Hallintaanotto käynnistyy lain mukaisella ja riittävällä perusteen toteamisella, jonka jälkeen hallitus antaa kirjallisen varoituksen. Sen tarkoituksena on antaa osakkaalle tai vuokralaiselle mahdollisuus oikaista omaa käyttäytymistään. Varoituksen antaminen on varsin yleistä ja usein se riittää kertomaan asian vakavuuden. Varoituksen antaminen voi kestää 2-3 viikkoa, varsinkin jos sen antamisessa käytetään apuna haastemiestä. Tämän jälkeen voi mennä pitkä aika, jolloin osakkaalla on mahdollisuus korjata laiminlyöntinsä. Jos kuitenkin todetaan, että näin ei tapahtunut, yhtiökokous on kutsuttava koolle. Kokousta koolle kutsuttaessa noudatetaan tiettyjä määräaikoja, esimerkiksi kahden viikon kutsuaikaa, ja yhtiökokouksen järjestäminen voi siirtyä myöhemmälle myös muusta syystä. Jos hallintaanoton peruste ei ole vielä tässäkään ajassa korjautunut, yhtiökokouksessa tehdään päätös huoneiston ottamisesta hallintaan. Tämän jälkeen asunto-osakeyhtiön pitää saada huoneisto konkreettisesti hallittavakseen, joka tapahtuu joko vapaaehtoisella huoneiston luovuttamisella tai hakemalla häätötuomiota käräjäoikeudesta. Vapaaehtoinen huoneiston luovutus olisi taloudellisempaa sekä nopeampaa, mutta se on hyvin harvinaista. Asian henkilökohtaisuudesta johtuen voidaan olettaa, että muuttaminen pois vapaaehtoisesti omasta kodistaan ei ole yksinkertaista, ja siihen liittyykin paljon tunteita. Yleensä joudutaankin turvautumaan ulosottoviranomaisen toimittamaan häätöön. Myös häätö noudattaa tietynlaista prosessia ennen varsinaista huoneiston

tyhjentämistä. Häätö on kuitenkin viimesijaisin keino sen ankaruuden ja radikaalisuuden vuoksi.

Työssä selvitettiin myös yhtiön hallinta-aikaa, joka alkaa silloin, kun asunto-osakeyhtiö saa osakehuoneiston konkreettisesti hallittavakseen. Huoneisto voi olla asunto-osakeyhtiön hallittavana korkeintaan kolme vuotta, riippumatta hallintaan oton syystä. Perusteen vakavuudella ei siis ole merkitystä hallinnan aikaan. Hallinta-aikana yhtiölle kuuluu tiettyjä velvollisuuksia, joista sen täytyy huolehtia. Näitä ovat huoneiston vuokraaminen viipymättä, mahdollinen huoneiston kunnostaminen sekä vuokran periminen. Lisäksi asunto-osakeyhtiön on muussakin toiminnassaan huomioitava osakkaan edut ja toimittava huolellisella tavalla.

Opinnäytetyössä käsiteltiin myös asunto-osakeyhtiön hallinta-ajan päättymistä. Kun kyseinen aika päättyy, huoneisto tulee palauttaa takaisin osakkeenomistajalle, ellei se ole jo siirtynyt uuden omistajan hallittavaksi. Asunto-osakeyhtiöllä on huolehtimisvastuu hallintaan otetusta huoneistosta niin kauan, kunnes se on tehnyt tarpeelliset toimet palauttaakseen huoneiston. Yhtiön tulee huolehtia esimerkiksi siitä, että vuokrasopimus hallinta-ajalta päättyy.

7.2 Luotettavuus ja pätevyys

Tutkimuksessa keskeistä on sen luotettavuus ja pätevyys, jota voidaan arvioida reliabiliteetin ja validiteetin avulla. Käsitteenä reliabiliteetti tarkoittaa tulosten toistettavuutta sekä sitä, että tulokset eivät ole sattumanvaraisia. Validiteetti tarkoittaa, että tutkimuksesta saadut tulokset mittaavat juuri sitä, mitä niillä on tarkoituskin mitata. Toisin sanoen, tutkimuksen tulisi olla pätevä. (KvantiMOTV 2008.) Tutkimuksen luotettavuuteen vaikuttavat myös työssä käytetyt lähteet. Lähteissä tulisi kiinnittää huomiota lähteen alkuperään, ikään sekä kirjailijan arvostettavuuteen. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2013, 113-114.) Tässä tutkimuksessa käytetty teoria pohjautuu ajantasaiseen lainsäädäntöön, oikeuskirjallisuuteen sekä aiheeseen liittyvän alan kirjallisuuteen. Tämän työn lähteitä voidaanakin pitää luotettavana.

Tutkimus on toteutettu laadullisena tutkimuksena. Haastattelumenetelmänä käytettiin avointa haastattelua ja haastatteluissa keskityttiin siihen, mitä oltiin tutkimassa. Haastateltavat henkilöt valittiin suurten yritysten johtotehtävissä työskentelevistä niin, että henkilöt edustavat alueellisesti laajalla tavalla. Tutkimuksessa haastatellut henkilöt edustavat Etelä-Pohjanmaan, Pohjanmaan sekä Pirkanmaan alueita. Tällä pyrittiin saamaan luotettavampaa tietoa. Huomioitavaa kuitenkin on, että vastaajia oli vain muutama. Lisäksi huomionarvoista on se, että aikaisemmat tutkimukset keskittyvät lähinnä asunto-osakeyhtiön hallintoon ja perintätoimiin tai yleisesti häättöön, ei lähtökohtaisesti hallintaanottomenettelyn tarkastelemiseen.

Tutkimuksen reliabiliteettia voidaan pitää hyvänä. Tämä tutkimus on toistettavissa eivätkä saadut tulokset ole sattumanvaraisia. Tulokset pohjautuvat voimassa olevaan lainsäädäntöön ja oikeuskäytäntöön, joita haastatteluista saadut vastaukset tukevat. Tutkimuksen validiteettia voidaan pitää pätevänä. Tutkimuksessa saavutettiin etukäteen asetetut tavoitteet ja onnistuttiin saamaan vastaukset määriteltyihin tutkimusongelmiin.

7.3 Jatkotutkimusehdotukset

Tässä tutkimuksessa tutkittiin huoneiston hallintaanottoa ja sen prosessia asunto-osakeyhtiön oikeussuojakeinona osakkeenomistajan laiminlyöntejä tai rikkomuksia vastaan. Huoneiston hallintaanottoa voitaisiin kuitenkin tutkia myös insolvenssimenettelyissä. Tällaisia insolvenssimenettelyjä ovat konkurssi, yrityksen saneeraus, ulosotto ja yksityishenkilön velkajärjestely (Koulu & Lindfors 2016, 15). Yhtenä jatkotutkimusmahdollisuutena olisi siis tutkia esimerkiksi konkurssin, yksityishenkilön velkajärjestelyn tai yrityssaneerauksen vaikutusta hallintaanottomenettelyssä. Tutkimus voitaisiin myös toteuttaa niin, että tarkoituksena olisi saada vastauksia useammilta asunto-osakeyhtiöiltä ja isännöintitoimistoilta. Tällöin saataisiin varmasti yleistettävämpiä tuloksia. Lisäksi olisi mielenkiintoista valita tutkimuksen näkökulmaksi häättöprosessi, koska häättö on yleinen hallintaanoton lopputulos. Jatkotutkimuksessa voitaisiin keskittyä häättöprosessin vaikutuksiin häädetyn henkilön elämässä.

7.4 Opinnäytetyöprosessin arvioiminen

Opinnäytetyön lopullinen aihevalinta varmistui keväällä 2017. Tutkimus aloitettiin määrittämällä mahdollisimman tarkat tutkimuskysymykset. Myös aihealue rajattiin selkeästi heti työn alussa. Tämän jälkeen alkoi tutustuminen teoriaan ja aiheeseen yleisesti.

Opinnäytetyöprosessi oli kokonaisuudessaan hyvin innostava ja mielekäs. Lisäksi työ eteni suunnitellussa aikataulussa. Opinnäytetyön tekemisessä oli kuitenkin myös haasteita. Niitä aiheutti joiltain osin aineiston kerääminen, koska aiheesta on kirjoitettu suhteellisen vähän. Myöskään valtakunnallisia tietoja ja tilastoja aiheesta ei ole kerätty. Oman haasteensa aiheutti myös se, että vain osa hallintaanottotapauksista menee tuomioistuimiin saakka. Esimerkiksi hallituksen esityksen (HE 24/2009) mukaan vuosina 1995-2007 alioikeuksissa on käsitelty vain 28 tapausta huoneiston hallintaanotosta. Työn teoriaosuus muodostui kuitenkin laajan perehtymisen ansiosta monipuoliseksi, joka pohjautuu suurimmaksi osaksi ajantasaiseen lainsäädäntöön ja oikeuskirjallisuuteen. Kokonaisuudessaan opinnäytetyön tekeminen olikin todella opettavaista. Koen myös, että tällaista työtä tarvitaan.

Koen työn hyödylliseksi monella tavalla. Tutustuin samalla itse asunto-osakeyhtiön hallituksen sekä hallinnon toimintaan. Perehdyin huoneiston hallintaanottoprosessin ohella hallituksen työskentelyyn ja asunto-osakeyhtiön hallintoon liittyviin asioihin sekä tehtäviin. Tämän takia myös ammattisännöitsijät voivat käyttää opinnäytetyötäni hyväkseen hallintaanottomenettelyssä. Myös asunto-osakeyhtiön hallinto sekä toinen osapuoli – osakas – voi käyttää tätä apuna etsiessään tietoa hallintaanottotilanteissa.

Tämä opinnäytetyö opetti minulle tiedon etsintää, sen soveltamista sekä laajojen kokonaisuuksien hallintaa ja ymmärtämistä. Työn tekeminen opetti myös asioiden priorisointia ja paineensietokykyä. Kokonaisuudessaan koen onnistuneeni, koska sain vastaukset tutkimusongelmiini ja onnistuin työn loogisessa etenemisessä.

LÄHTEET

Arjasmaa P., Kaivanto K. 2010. Toimiva hallitus. Taloyhtiön hallituksen käsikirja. 5.uudistettu painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Asunto-osakeyhtiölakityöryhmä 2006. Oikeusministeriön työryhmämietintö 2006:9: Asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietintö. Edilex. Viitattu 30.8.2017. https://www.edilex.fi/ministerioiden_julkaisut/4204.pdf

Aunola E., Rosén A. 2013. Huoneiston hallintaanotto asunto-osakeyhtiössä. Helsinki. Rakennustieto Oy.

Furuhjelm M. 2013. Nyt tuli lähtö - hallintaanotto ja häätö taloyhtiössä. Ensimmäinen painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Furuhjelm M., Haarma K. 2013. Vastikkeet taloyhtiössä. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Furuhjelm M., Kemppinen A., Pujals M. 2011. Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä. Helsinki. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

HE 24/2009. Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi. Säädös säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 27.7.2017. <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2009/20090024>

HE 216/1990. Hallituksen esitys eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi ja laiksi ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain 2 §:n muuttamisesta (AsOYL). Edilex. Viitattu 28.8.2017. <https://www.edilex.fi/he/fi19900216.pdf>

Helsingin hovioikeus 2009. Diaarinumero: S 09/399. Edilex. Viitattu 21.8.2017. <https://www.edilex.fi/ho/helho20092312?allWords=helsingin+ho+10.09.2009+2312&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=476551>

Hermunen P., Anttila O., Grönqvist I., Hoppu O., Jalanko R., Kemppinen H., Länsman L., Pitkänen J., Päckilä J., Raappana J., Veranen T., Vuori-Karvia A. 2014. Todistustaakka riita-asioissa. Helsingin hovioikeuspiirin laatuhanke 2014. Viitattu 2.10.2017. https://oikeus.fi/hovioikeudet/helsinginhovioikeus/material/attachments/oikeus_hovioikeudet_helsinginhovioikeus/karajaoikeuspainotteistenlaatuhankkeidenraportti/2014/op4hoGzFP/Todistustaakka_riita-asioissa_66_sivua.pdf

Hirsjärvi S., Remes P. & Sajavaara P. 2013. Tutki ja kirjoita. Porvoo. Bookwell Oy.

Hopsu V. 2017. Tiedoksianto vuokralaiselle. Suomen Kiinteistölehti 6/2017.

Hupli J. 2017. Hallituksen tehtävät ja vastuut. Taloyhtiön oppaat - julkaisusarja. 2.painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Isännöintiliitto 2017. Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys. Viitattu 26.7.2017. <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiössä/asunto-osakeyhtiölaki-ja-yhtiöjärjestys/>

Isännöintiliitto 2017. Yhtiökokous. Viitattu 14.10.2017. <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiössä/yhtiökokous/>

Isännöintiverkko 2017. Vastikkeenmaksuvelvollisuus. Isännöintiverkon tiedote taloyhtiön asukkaille ja osakkaille. Viitattu 9.9.2017. https://www.isannointiverkko.fi/wp-content/uploads/2017/06/IV_vinkkari_kesa2017_taloyhtiön_talous.pdf

Itä-Suomen hovioikeus 2016. Diaarinumero: 16/731. Edilex. Vailla lainvoimaa 4.8.2016. Viitattu 23.8.2017. <https://www.edilex.fi/uutiset/49139?allWords=hallintaanotto&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=659484>

Itä-Suomen hovioikeus 2017. Diaarinumero: S 17/738. Edilex. Viitattu 12.10.2017. <https://www.edilex.fi/uutiset/53410?allWords=Itä-Suomen+HO+31.8.2017%2C+tuomio+nro+460%2C+dnro+S+17%2F738+&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=676132>

Kaila A. 1995. Huoneiston ottaminen asunto-osakeyhtiön hallintaan. Lakimiesliiton kustannus. Jyväskylä. Gummerus Kirjapaino Oy.

Kanerva A., Koro-Kanerva M., Kuhanen P. 2005. Asunto-osakeyhtiöt oikeuskäytännössä. Jyväskylä. Gummerus Kirjapaino Oy.

Kiinteistöalan kustannus Oy 2017. Huoneiston hallintaanotto. Viitattu 26.7.2017. https://www.kiinkust.fi/ContentFiles/tuotteet/haato_ja_hallintaanotto_taloyhtiössä/Hallintaanotto%20ja%20haato_naytesivut.pdf

Kiinteistöliitto Satakunta 2016. Tupakkalaki. Viitattu 15.10.2017. <http://www.kiinteistoliitto.fi/satakunta/53706.aspx>

Kinnunen H., Furuholm M., Kanerva A., Kuhanen P., Rosén A. 2016. Selvitys huoneenvuokralainsäädännön toimivuuden ja ajantasaisuuden arvioinnista. Ympäristöministeriön raportteja 23/2016. Ympäristöministeriö. Viitattu 16.10.2017. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/75320/YMra_23_2016.pdf?sequence=1

Korkein oikeus 1974. KKO 1974-II-10. Edilex. Viitattu 13.9.2017. <https://www.edilex.fi/kko/ennakkopäätökset/19740010t>

Korkein oikeus 1992. KKO 1992:9. Edilex. Viitattu 19.9.2017.
<https://www.edilex.fi/kko/ennakkopaatokset/19920009?allWords=huoneiston+ottaminen&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=155319>

Korkein oikeus 2016. KKO 2016:33. Edilex. Viitattu 31.8.2017.
<https://www.edilex.fi/kko/ennakkopaatokset/20160033?allWords=KKO+2016%3A33&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=657061>

Korkein oikeus 2017. KKO 2017:22. Edilex. Viitattu 29.9.2017.
<https://www.edilex.fi/kko/ennakkopaatokset/20170022?allWords=kko+2017%3A22&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=672166>

Koulu R., Lindfors H. 2016. Velkavastuun toteuttaminen luottoyhteiskunnassa. Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja. 2.uudistettu painos. Helsinki. Unigrafia Oy.

Kuhanen P., Kanerva A., Furuholm M., Kinnunen H. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki – Kommentaari. 2.tarkistettu painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Kuhanen P., Kanerva A., Furuholm M., Kinnunen H. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki päähkinäkuoressa. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

KvaliMOTV 2017. Avoin haastattelu. Viitattu 9.10.2017.
http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L6_3_1.html

KvantiMOTV 2008. Mittaaminen: Mittarin luotettavuus. Viitattu 25.10.2017.
<http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/mittaaminen/luotettavuus.html#validiteetti>

L 22.12.2009/1599 Asunto-osakeyhtiölaki. Säädös säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 17.07.2017. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

L 17.5.1991/809. Asunto-osakeyhtiölaki (kumottu). Säädös säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 11.9.2017.
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/kumotut/1991/19910809>

L 31.3.1995/481 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Säädös säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 2.8.2017.
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481#L8P61>

L 31.3.1995/482 Laki liikehuoneiston vuokrauksesta. Säädös säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 2.8.2017.
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950482>

L 21.5.1999/621. Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta. Säädös säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 23.9.2017.
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990621#L3P10>

L 1.1.1734/4. Oikeudenkäymiskaari. Säädos säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 6.9.2017. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1734/17340004000#L7>

L 15.6.2007/705. Ulosottokaari. Säädos säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 1.10.2017. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070705>

L 31.5.1974/412. Vahingonkorvauslaki. Säädos säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 29.8.2017. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1974/19740412>

Oulun läänin Kiinteistöyhdistys 2010. Hyvän asumisen puolesta. Hallituksen jäsenen tietopaketti 2010. Viitattu 1.8.2017. <http://www.kiinteistoyhdistysoulu.fi/sivut/wp-content/uploads/tietopaketti-2010.pdf>

Pajuoja J. 2011. Apulaisoikeusasiamiehen kannanotto. Poliisilla olevien tietojen luovuttaminen vuokranantajalle tai asunto-osakeyhtiölle. Viitattu 23.9.2017. [http://www.eduskunta.fi/triphome/bin/thw.cgi/trip/?\\${APPL}=ereopaa&\\${BASE}=ereopaa&\\${THWIDS}=0.59/1506171599_17527&\\${TRIPPIFE}=PDF.pdf](http://www.eduskunta.fi/triphome/bin/thw.cgi/trip/?${APPL}=ereopaa&${BASE}=ereopaa&${THWIDS}=0.59/1506171599_17527&${TRIPPIFE}=PDF.pdf)

Pakari E. 2003. Todistustaakka. Oikeustieto 2003/2. Viitattu 1.8.2017. <https://www.edilex.fi/oikeustieto/1236.pdf>

Patentti- ja rekisterihallitus 2017. Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. Viitattu 27.7.2017. <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>

Pirkanmaan Kiinteistöviesti 1/2017. Ohje parveketupakoinnin kieltämiseksi julkaistiin.

Pujals M. 2016. Vastikkeista. Suomen Kiinteistölehti. Viitattu 14.8.2017. <http://www.kiinteistolehti.fi/vastikkeista/>

Pynnönen K. 2017. Osakkaan yhtiökokousopas. 2.painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Rovaniemen hovioikeus 2015. Diaarinumero: S 15/1278. Edilex. Vailla lainvoimaa 5.1.2016. Viitattu 23.8.2017. <https://www.edilex.fi/uutiset/46982?allWords=S+15%2F1278&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=651667>

Salovaara-Karstu C., Muttilainen V. 2004. Asuntohädät 2000-luvun Suomessa. Ulosoton rekisteritietoja ja vuokrasuhteen osapuolten kokemuksia. Oikeuspoliittisen tutkimuslaitoksen julkaisuja 213. Helsinki. Hakapaino Oy.

Terho J. 2017. Kunnossapitovastuu asunto-osakeyhtiössä. Suomen Kiinteistöliitto. Viitattu 15.10.2017. <https://www.rakennustieto.fi/Downloads/RK/RK00s757.pdf>

Tilastokeskus 2016. 1. Asuntokanta 2015. Viitattu 27.7.2017. http://www.stat.fi/til/asas/2015/01/asas_2015_01_2016-10-13_kat_001_fi.html

Turunen J. 2001. Tehokas perintä – käsikirja kiinteistöalalle. Suomen Kiinteistöliitto. Jyväskylä. Gummerus Kirjapaino Oy.

Turun hovioikeus 2017. Diaarinumero: S 16/1539. Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry. Jäsentiedote 4/2017. Viitattu 1.10.2017.

Viihala H., Rantanen R. 2015. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. 5.painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Haastattelut

Aunola P. 2017. Realia Seinäjoen yksikön johtaja. Haastattelu 9.10.2017.

Koutonen J. 2017. Kiinteistöliitto Pirkanmaa ja Etelä-Pohjanmaa ry:n toiminnanjohtaja. Haastattelu 11.10.2017.